

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

**BẢN CÁO BẠCH**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

"Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 12 ngày 10/07/2017"

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: /QĐ – SGDHCM do Sở giao dịch chứng khoán
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày tháng năm 2017)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN (SAIGONRES)



SAIGONRES

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
Điện thoại : (028) 38.405.549 – 38.405550 Fax : (028) 38.405.553
Website: www.saigonres.com.vn - Email: saigonresgroup@saigonrs.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC (SJCS)



Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: (028) 3911.9999 Fax: (028) 3911.8888
Webmail: Mail SJCS

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: **Đặng Văn Phúc** Số điện thoại: **028 38.405.549** Chức vụ: **Phó Tổng giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 12 ngày 10/07/2017.

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: SGR
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng niêm yết	: 39.599.989 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết tính theo mệnh giá	: 395.999.890.000 đồng.

1. Tổ chức tư vấn niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC (SJCS)

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3911.9999 Fax: (028) 3911.8888

Webmail: Mail SJCS

2. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015, 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 45 Bạch Đằng, Quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 84-028 3868 3306 Email: bd@dfkvietnam.com

3. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

Văn phòng tại Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM

Địa chỉ: Điện thoại: (028) 3.832.8964 Fax: (028) 3.834.2957

Website: <http://www.aisc.com.vn> Email: info@aisc.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro kinh tế.....	6
1.1 Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới.....	6
1.2 Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam	8
2. Rủi ro lãi suất.....	9
3. Rủi ro về lạm phát.....	10
4. Rủi ro về luật pháp.....	10
5. Rủi ro đặc thù	11
5.1 Rủi ro về cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành.....	11
5.2 Rủi ro về thời gian thi công kéo dài làm tăng chi phí	11
5.3 Rủi ro trong khâu tiêu thụ thành phẩm	11
5.4 Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào	12
5.5 Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư.....	12
6. Rủi ro về sự biến động giá trên Thị trường chứng khoán	12
7. Rủi ro khác	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.13	
1. Tổ chức niêm yết.....	13
2. Tổ chức tư vấn	13
III. CÁC KHÁI NIỆM	14
1. Khái niệm	14
2. Từ viết tắt.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	16
1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết.....	16
1.2 Lịch sử hình thành và phát triển	17
1.3 Mục tiêu:.....	19
1.4 Thành tích đạt được.....	19
1.5 Quá trình tăng vốn điều lệ.....	21
2. Mô hình hoạt động Công ty	23

3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	23
3.1	Nguyên tắc tổ chức Công ty :.....	23
3.2	Cơ cấu tổ chức Công ty.....	24
3.3	Chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban	27
4	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông.	31
4.1	Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty.	31
4.2	Danh sách cổ đông sáng lập.....	32
4.3	Cơ cấu cổ đông.....	32
5.	Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những Công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết, gồm:	32
5.2	Các Công ty liên doanh, liên kết:.....	36
5.3	Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:	36
6	Hoạt động kinh doanh sản phẩm dịch vụ chính.....	37
6.1	Sản phẩm dịch vụ chính	37
6.2	Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận	41
6.3	Nguyên vật liệu	45
6.4	Chi phí sản xuất.....	46
6.5	So sánh về tình hình tài chính và HĐKD của Công ty với các Công ty trong cùng ngành.	48
6.6	Trình độ công nghệ	49
6.7	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	49
6.8	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	50
6.9	Hoạt động Marketing	51
6.10	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	53
7	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	53
7.1	Tình hình kinh doanh năm 2016.....	53



7.2	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	54
7.3	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	56
8	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	57
8.1	Vị thế của Công ty trong ngành;.....	57
8.2	Triển vọng phát triển của ngành;.....	58
8.3	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế của thế giới.	60
9	Chính sách đối với người lao động.....	60
9.1	Số lượng người lao động trong Công ty: Tính đến ngày 30/9/2017 là 146 người.....	60
9.2	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp cho người lao động.....	61
10	Chính sách cổ tức.....	62
11	Tình hình hoạt động tài chính.....	63
12	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	68
13	Tài sản.....	81
13.1	Tài sản cố định.....	81
13.2	Tài sản là đất đai, bất động sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty.....	82
14	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2017.....	83
14.1	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	84
14.2	Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua.....	85
14.3	Kế hoạch tăng vốn điều lệ.....	99
15	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	99
16	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	100
17	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết (nếu có) :.....	100
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	101
1.	Loại chứng khoán:.....	101
2.	Mệnh giá:.....	101
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết:.....	101
4.	Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	101

5.	Phương pháp tính giá:.....	104
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	106
7.	Các loại thuế có liên quan.....	107
7.1	Đối với CTCP Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES).....	107
7.2	Đối với nhà đầu tư.....	107
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	109
1.	Tổ chức tư vấn niêm yết.....	109
2.	Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 và 2016.....	109
3.	Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2017.....	109
VII.	PHỤ LỤC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM.....	110

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

1. Bảng 01: Quá trình tăng vốn điều lệ
2. Bảng 02: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty
3. Bảng 03: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm gần nhất
4. Bảng 04: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ
5. Bảng 05: Cơ cấu doanh thu hợp nhất
6. Bảng 06: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty mẹ
7. Bảng 07: Cơ cấu lợi nhuận của hợp nhất
8. Bảng 08: Cơ cấu chi phí của Công ty qua 02 năm và quý gần nhất
9. Bảng 09: Cơ cấu chi phí và doanh thu thuần
10. Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ
11. Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
12. Bảng 12: Cơ cấu lao động
13. Bảng 13: Các chỉ số tài chính chủ yếu
14. Bảng 14: Tài sản cố định của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
15. Bảng 15: Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2017
16. Bảng 16: Danh sách cổ phần cam kết nắm giữ

**NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nhà đầu tư, Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước những rủi ro để có những đánh giá và quyết định phù hợp trong việc tham gia đầu tư của mình đối với cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES).

1. Rủi ro kinh tế.

– Trong nền kinh tế thị trường, các chỉ số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, tỷ lệ lạm phát, lãi suất cơ bản, dự trữ ngoại hối, tỷ giá hối đoái... có một ý nghĩa quan trọng trong việc đánh giá các cơ hội và rủi ro về đầu tư, kinh doanh. Các yếu tố này có tác động mang tính hệ thống đến nền kinh tế, đến quan hệ cung cầu hàng hóa, các dòng vốn đầu tư và tâm lý thị trường. Sự ổn định của các yếu tố nói trên sẽ tạo ra môi trường kinh doanh thuận lợi và kích thích sự gia tăng các hoạt động đầu tư, trong đó có hoạt động đầu tư chứng khoán. Ngược lại, sự biến động thất thường của chúng có thể gây ra những rủi ro cho các doanh nghiệp và các chủ thể khác tham gia thị trường, khiến họ tìm đến những kênh trú ẩn an toàn cho dòng vốn hơn là đầu tư vào chứng khoán.

– Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, đầu tư bất động sản, khai thác khoáng sản, dịch vụ bất động sản ... Các hoạt động của SAIGONRES cũng giống như các doanh nghiệp cùng ngành nghề, đều chịu ảnh hưởng từ sự tác động và những rủi ro của tình hình kinh tế trong và ngoài nước.

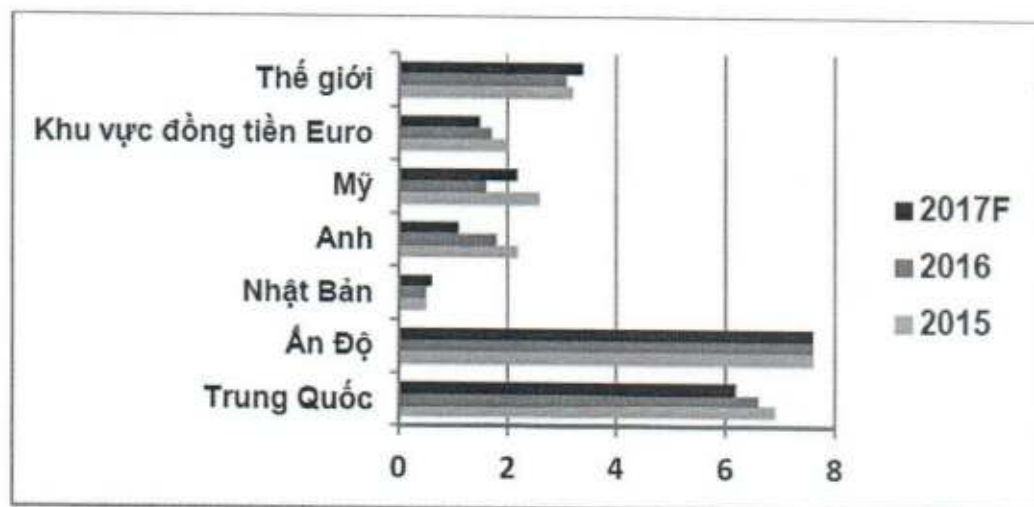
1.1 Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới

– Theo đánh giá của Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF), năm 2016 kinh tế thế giới nói chung và các nền kinh tế đầu tàu nói riêng đều có mức tăng trưởng dưới kỳ vọng và không ổn định. Động lực tăng trưởng kinh tế toàn cầu đang bị kìm hãm bởi những yếu tố như năng suất thấp, dân số già hóa, giá dầu thô giảm, chính sách bảo hộ thương mại gia tăng.

– Bước sang năm 2017, viễn cảnh nền kinh tế toàn cầu có những tín hiệu tích cực hơn so với năm 2016. Tình hình chính trị tại nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ đã có phần ổn định hơn; xung đột vũ trang được thu hẹp dần; các thị trường đã dần lấy lại sự thăng bằng sau hàng loạt cú sốc” của năm 2016; niềm tin của các nhà đầu tư đã dần trở lại.

- Trước viễn cảnh đó, từ cuối năm 2016 trở đi, các nền kinh tế lớn trên thế giới đã có những tín hiệu phục hồi rõ rệt. Đáng kể nhất là kinh tế Mỹ với tốc độ tăng GDP đạt tới 3,2% trong quý III/2016 và thị trường tiếp tục có những phản ứng tích cực sau khi Tổng thống Donald Trump đắc cử. Dự báo tăng trưởng GDP của Mỹ năm 2017 đã được nâng lên mức 2,2% khi chính quyền của Tổng thống Donald Trump đưa ra hàng loạt các chính sách bảo hộ kinh tế, tạo việc làm, tăng chi cho cơ sở hạ tầng, giảm thuế và nới lỏng các quy định kiểm soát các doanh nghiệp.
- Dự báo tăng trưởng GDP của EU và Vương quốc Anh năm 2017 cũng khả quan hơn năm 2016 khi những lo ngại về tác động tiêu cực từ Brexit đã giảm bớt. Đối với các nền kinh tế lớn mới nổi, dự báo GDP của Trung Quốc vẫn ổn định ở mức trên 6,5%, GDP của Nga và Ấn Độ sẽ giảm nhẹ, trong khi sự phục hồi của kinh tế Brazil phụ thuộc nhiều vào tình hình chính trị nội bộ đang có nhiều diễn biến phức tạp tại quốc gia Nam Mỹ này.
- Trước những sự kiện lớn tác động không tốt đến tăng trưởng của nền kinh tế thế giới, tuy nhiên các nền kinh tế lớn đã dần lấy lại được sự ổn định và tăng trưởng, dưới đây là tình hình tăng trưởng GDP thế giới và một số nền kinh tế lớn.

Biểu đồ tăng trưởng GDP toàn cầu (% thay đổi so với năm trước)



(Nguồn: IMF)

- Những xu hướng của kinh tế thế giới và các khu vực đầu tàu trong năm 2017 sẽ có tác động trực tiếp đến nền kinh tế Việt Nam. Các thị trường hàng hóa, dịch vụ, tiền tệ và chứng khoán trong nước cũng sẽ chịu ảnh hưởng của những diễn biến của kinh tế toàn cầu. Đến lượt nó, sự biến động của thị trường chứng khoán sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của các Công ty đang niêm yết cổ phiếu.

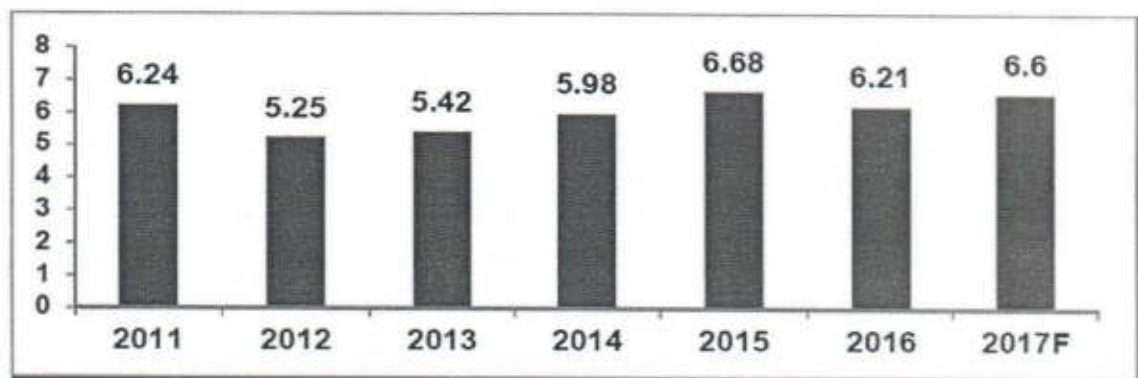
1.2 Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam

– Những năm trở lại đây, nhờ những tác động tích cực của quá trình đổi mới và hội nhập quốc tế, tham gia hệ thống thương mại toàn cầu và thu hút đầu tư nước ngoài, nền kinh tế Việt Nam đã duy trì được tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP là một chỉ số tổng hợp phản ánh sự tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Mặt khác, tăng trưởng GDP là tiền đề cho sự gia tăng sức mua của nền kinh tế và nhu cầu tiêu dùng, thúc đẩy sự gia tăng sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm.

– Bên cạnh yếu tố tăng trưởng cao và ổn định, sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong những năm qua cho thấy mức độ hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, nhất là sau khi Việt Nam trở thành viên của Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào năm 2007. Gần đây, Chính phủ Việt Nam cũng đã ký kết và tham gia hàng loạt hiệp định thương mại thế hệ mới với hầu hết các nền kinh tế lớn và các khu vực mậu dịch tự do.

– Nhờ vậy, hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam không còn bị bó hẹp trong khuôn khổ một vài khu vực địa lý truyền thống như trước đây mà được mở rộng ra thị trường toàn cầu. Bên cạnh đó, hội nhập quốc tế sâu rộng cũng đem lại cho Việt Nam cơ hội nhập khẩu hàng hóa, nguyên liệu, thiết bị, công nghệ có chất lượng và giá cả cạnh tranh hơn để đáp ứng nhu cầu trong nước, qua đó nâng cao năng suất, chất lượng và sức cạnh tranh của hàng hóa Việt Nam. Nhưng mặt khác, quá trình hội nhập quốc tế cũng đặt nền kinh tế Việt Nam trước sức ép cạnh tranh ngày càng gắt gao, đồng thời chịu sự tác động sâu sắc bởi các diễn biến của hệ thống kinh tế, tài chính và thương mại toàn cầu.

Biểu đồ tăng trưởng GDP Việt Nam (% thay đổi so với năm trước)



(Nguồn: Tổng cục thống kê)



- Về tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2017, Ngân hàng Thế giới (WB) tại Việt Nam đưa ra những đánh giá khá lạc quan. Theo dự báo của WB, kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng ở mức 6,3% trong năm 2017 và tăng lên mức 6,4% trong 2 năm tiếp theo(2018-2019). Áp lực lạm phát ở mức thấp do giá năng lượng và giá thương phẩm toàn cầu đang giảm. Dự báo lạm phát của Việt Nam trong giai đoạn 2017-2019 được dự báo chỉ tăng ở mức 4% mỗi năm.
- Tình hình ngân sách quốc gia của Việt Nam cũng sẽ được củng cố phần nào trong thời gian tới. Bên cạnh đó, việc thoái vốn khỏi các doanh nghiệp Nhà nước được đẩy nhanh một cách có kiểm soát nhằm kiểm chế nợ công. Tuy nhiên, các chuyên gia của WB cho rằng, dù triển vọng của Việt Nam trong trung hạn vẫn tích cực, nhưng những rủi ro tiềm tàng vẫn còn. Nhìn từ trong nước, việc chậm trễ trong tái cơ cấu ngân sách và chuyển đổi cơ cấu kinh tế có thể làm tăng nguy cơ dễ tổn thương cho nền kinh tế và giảm tốc độ tăng trưởng tiềm năng.
- Nhìn từ bên ngoài, kinh tế toàn cầu vẫn tiếp tục có dấu hiệu bất ổn và tương lai của Hiệp định Hợp tác đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) trở nên khó khăn sau khi Chính phủ Mỹ tuyên bố rút khỏi Hiệp định này vào tháng 1/2017 có thể ảnh hưởng đến triển vọng tăng trưởng của Việt Nam thông qua các kênh thương mại và đầu tư. Trong khi đó, tình hình thị trường tài chính toàn cầu chưa khởi sắc và viễn cảnh tăng lãi suất do dự báo về thắt chặt chính sách tiền tệ tại Mỹ cũng làm dấy lên một số quan ngại, khi Việt Nam đang có nhu cầu ngày càng lớn về tiếp cận thị trường vốn quốc tế để bổ sung nguồn thiếu hụt trong nước do tình hình ngân sách đang căng thẳng. Một khi viễn cảnh nền kinh tế và tài chính toàn cầu chưa sáng sủa thì sẽ dồn áp lực lên thị trường tài chính và chứng khoán trong nước. Điều đó sẽ đem lại cả những cơ hội và rủi ro đối với thị trường chứng khoán Việt Nam và doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán.

2. Rủi ro lãi suất

- Vào thời điểm 2015, mặt bằng lãi suất (cả huy động lẫn cho vay) giảm từ 0,2%-0,5%. Dù không đạt được như kỳ vọng đầu năm của Ngân hàng Nhà nước nhưng mặt bằng lãi suất này cũng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong khi vẫn giữ được tính ổn định của thị trường tiền tệ. Theo đó, mức lãi suất cho vay đồng Việt Nam ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2015 là từ 7%-9%/năm và trung hạn là từ 9,3%-11%/năm. Mức lãi suất cho vay của một số chương trình ưu tiên giảm nhẹ xuống khoảng 6,5%-6,6%/năm.
- Năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ so với năm 2015 khoảng vài chục điểm cơ bản tùy từng kỳ hạn từ ngắn đến trung và dài hạn, trong đó có hai đợt điều chỉnh tương đối rõ vào

quý I và cuối quý IV. Đến cuối năm 2016, lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 06 tháng phổ biến trong khoảng 4,3%-5,5%/năm, từ 6 tháng đến dưới 12 tháng trong khoảng 5,3%-7%/năm, từ 12 tháng trở lên trong khoảng 6,5%-8%/năm.

- Năm 2017, tình hình lạm phát được dự đoán nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ và kỳ vọng về nguồn cung ngoại tệ ở mức ổn định. Do vậy, mặt bằng lãi suất được dự báo sẽ tương đối ổn định và chỉ biến động nhẹ quanh mức cuối năm 2016, mức tăng nếu có sẽ không quá 50 điểm cơ bản (0,5%) và trần lãi suất 5,5%/năm đối với các kỳ hạn ngắn dưới 06 tháng nhiều khả năng sẽ được đảm bảo.

- Với hệ số nợ trên tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2016 là 0,7 lần, lãi suất ngân hàng cũng có những rủi ro nhất định đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của SAIGONRES. Tuy nhiên rủi ro này không quá lớn vì lượng vay nợ dài hạn chỉ chiếm 5,7% tổng nợ của Công ty. Bên cạnh đó, do điều kiện thị trường thuận lợi và chính sách duy trì lãi suất thấp để ổn định hoạt động sản xuất, hồi phục kinh tế của nhà nước, lãi suất tiếp tục được kỳ vọng không có sự thay đổi lớn trong ngắn hạn.

3. Rủi ro về lạm phát

- Cùng với tốc độ tăng GDP và lãi suất ngân hàng, yếu tố lạm phát cũng có ảnh hưởng trực tiếp và chứa đựng các rủi ro về tài chính đối với doanh nghiệp. Lạm phát tăng thường kéo theo lãi suất tăng, giá cả vật tư, nguyên liệu và nhân công cũng tăng theo, đẩy chi phí đầu vào gia tăng, trong khi lại làm giảm sức cầu hàng hóa do sức mua giảm. Tình hình lạm phát ở Việt Nam trong những năm qua cũng luôn ở mức cao và diễn biến phức tạp. Tuy nhiên, cũng giống như lãi suất, lạm phát đang được Chính phủ kiểm soát tốt và có xu hướng giảm dần qua các năm và đang dần tiến tới sự ổn định.

- Với tình hình kinh tế vĩ mô của nước ta hiện nay, lạm phát ở mức 5%/năm là hợp lý và an toàn cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, Chính phủ vẫn đang theo dõi sát sao diễn biến tình hình thế giới và trong nước để can thiệp kịp thời trước những biến động về giá cả, tránh tình trạng lạm phát leo thang trở lại, gây rủi ro cho nền kinh tế và các doanh nghiệp.

4. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động kinh doanh Bất động sản của SAIGONRES chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản. Trong đó, Luật



Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư được Quốc hội ban hành cuối năm 2014, có hiệu lực từ ngày 1/7/2015 sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của SAIGONRES.

– Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Khi Công ty đã trở thành Công ty đại chúng và niêm yết chính thức thì phải tuân theo các quy định của Luật Chứng khoán. Hiện nay các văn bản trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

– Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, SAIGONRES đã tổ chức phòng pháp chế đó là bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên của Công ty.

5. Rủi ro đặc thù

5.1 Rủi ro về cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường Bất động sản trên cả nước nói chung và tại các thành phố lớn nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Tại TP.HCM một số doanh nghiệp trong nước và ngoài nước như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Him Lam, Công ty CPBĐS Tiến Phước, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt, Tập đoàn SSG, Novaland... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitalLand, Keppel Land.. Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh với SAIGONRES, do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường BĐS tại khu vực TP. HCM, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích.

5.2 Rủi ro về thời gian thi công kéo dài làm tăng chi phí

Đặc thù ngành và quy định của pháp luật trong lĩnh vực bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp cần phải có qui mô lớn về vốn trong thời gian dài, do tốc độ giải ngân rất chậm và thời gian đầu tư, đền bù, giải tỏa, thi công, nghiệm thu, bàn giao công trình thường kéo dài.

5.3 Rủi ro trong khâu tiêu thụ thành phẩm

Ngoài ra, những yếu tố khác cũng có thể gây rủi ro nhất định cho doanh nghiệp như: Khách hàng vi phạm cam kết mua bán; Thay đổi của thị trường vốn vay và cổ phiếu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn; Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí khác; Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản trên một phân khúc thị trường nhất định, dẫn đến mất cân đối cung cầu.

5.4 Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào

SAIGONRES hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty, việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, SAIGONRES có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước cũng như nước ngoài, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

5.5 Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư

Trong năm 2017, SAIGONRES sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư vào hàng loạt các Dự án BĐS nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao trong thời gian tới. Ngoài việc tận dụng tối đa nguồn tiền khách hàng ứng trước của từng Dự án để đầu tư cho chính Dự án đó, Công ty còn lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các Dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phần để tăng VDL. Do đó, việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai Dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

6. Rủi ro về sự biến động giá trên Thị trường chứng khoán

Sau khi được chấp thuận niêm yết, cổ phiếu của SAIGONRES sẽ chính thức giao dịch HOSE và giá cổ phiếu sẽ được xác định dựa theo nguyên tắc cung và cầu thị trường, giá cổ phiếu sau khi niêm yết sẽ chịu tác động từ tình hình của thị trường chứng khoán Việt Nam. Các cổ đông của SAIGONRES sẽ chịu rủi ro về biến động giá cổ phiếu, ngoài tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thì có nhiều yếu tố khác có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của SAIGONRES, ví dụ như tình hình kinh tế - xã hội nói chung, các ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp từ thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán hoặc các sự kiện khác không lường trước được. Sự biến động tiêu cực



của giá cổ phiếu SAIGONRES có thể ảnh hưởng đến thương hiệu, uy tín của SAIGONRES cũng như có thể gây thiệt hại cho cổ đông của Công ty và ngược lại.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã nêu ở trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của SAIGONRES, các rủi ro khác có thể kể đến như cháy nổ, chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai.. Ngoài ra, các rủi ro này thường ít xảy ra và khó có thể lường trước được, vì vậy Công ty đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Ông Phạm Thu	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Phúc	Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD có liên quan đến đăng ký niêm yết.
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Chức vụ: Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thị Quý	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Hồng Phát	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Anh Tuấn** Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần chứng khoán SJC tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với CTCP Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Địa ốc Sài Gòn cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. Khái niệm

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES)
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán DKF Việt Nam
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học TP.HCM
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của SAIGONRES về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi trong Giấy phép kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty.
- Người có liên quan: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
 - ❖ Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân;
 - ❖ Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết;
 - ❖ Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó;
 - ❖ Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát;
 - ❖ Công ty mẹ, Công ty con;
 - ❖ Quan hệ hợp đồng trong đó một người là đại diện cho người kia;
 - ❖ Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 58/2012/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Từ viết tắt

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ viết tắt được hiểu như sau:

CTCP/CP	: Công ty Cổ phần/cổ phần
SAIGONRES/SAIGONRES	: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
TTCP	: Thủ tướng chính phủ
HCLĐ	: Huân chương lao động
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BKS	: Ban Kiểm soát
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
CMND	: Chứng minh nhân dân
CCCD	: Căn cước công dân
CBNV	: Cán bộ nhân viên
CNĐKDN	: (Giấy) Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
DNNN	: Doanh nghiệp nhà nước
BCTC	: Báo cáo tài chính
SLCP	: Số lượng cổ phần
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
HĐKD	: Hoạt động kinh doanh
TSLĐ	: Tài sản lưu động
VĐL	: Vốn điều lệ
SSC	: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
VSD	: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
HOSE	: Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HNX	: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
TV.HĐQT	: Thành viên Hội đồng quản trị
TV.BKS	: Thành viên Ban kiểm soát
CT.HĐQT	: Chủ tịch Hội đồng quản trị
PCT.HĐQT	: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:****1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết**

- Tên Công ty bằng tiếng việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
- Tên nước ngoài: SAIGON REAL-ESTATE JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: SAIGONRES
- Logo:



- Vốn điều lệ đăng ký và thực góp: **395.999.890.000 đ** (Ba trăm chín mươi lăm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm chín mươi ngàn đồng)
- Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Điện thoại : (028) 38.405.549 – 38.405.550 Fax : (028) 38.405.553
- Website : www.SAIGONRES.com.vn
- Email : SAIGONRESgroup@SAIGONRES.com.vn



Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/1999, bổ sung lần thứ 12 ngày 10/07/2017.
- Ngành nghề kinh doanh:
 - ◇ Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất.
 - ◇ Đầu tư xây dựng kinh doanh và cho thuê nhà ở.
 - ◇ Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.
 - ◇ Tư vấn xây dựng và thiết kế. Đo đạc – bản đồ.
 - ◇ Khai thác khoáng sản. Sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai.
 - ◇ Khai thác cát, đá, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường.
 - ◇ San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng.
 - ◇ Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước.
 - ◇ Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng.
 - ◇ Dịch vụ tư vấn về bất động sản. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
 - ◇ Cho thuê cao ốc, văn phòng. Sàn giao dịch bất động sản.
 - ◇ Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản.
 - ◇ Đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản kinh doanh.
 - ◇ Trồng cây ăn quả. Trồng cây điều. Trồng cây lâu năm. Dịch vụ lưu trú trong ngày;
 - ◇ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - ◇ Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
 - ◇ Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
 - ◇ Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
 - ◇ Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

Notes: Ngành nghề kinh doanh khai khoáng đã được Bộ tài nguyên và môi trường cấp giấy phép số 1605/GP – BTNMT ngày 12/08/2018.

1.2 Lịch sử hình thành và phát triển

a. Giai đoạn hình thành và phát triển :

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tiền thân là DNNN được thành lập từ năm 1983 và chính thức chuyển đổi sang Công ty Cổ phần từ năm 1999 với từng giai đoạn phát triển như sau:

- Tháng 6 năm 1983 là Xí nghiệp sửa chữa Nhà số 2 thuộc Sở Nhà đất Thành phố:
 - ⊕ Vốn kinh doanh: 8.000.000 đồng

- ⊕ Trụ sở: 46 Phan Liêm, P. Đa Kao, Q.1, TP. Hồ Chí Minh
- Tháng 10 năm 1990 Xí nghiệp sửa chữa Nhà số 2 đổi tên thành Xí nghiệp Xây Dựng & Trang Trí Nội Thất số 2.
 - ⊕ Vốn kinh doanh: 40.000.000 đồng
 - ⊕ Trụ sở: 46 Phan Liêm – P. Đa Kao – Q1 – TP. Hồ Chí Minh
- Đến ngày 15/12/1992 Xí nghiệp Xây Dựng & Trang Trí Nội Thất số 2 đổi tên thành Công ty Xây dựng và Kinh Doanh nhà.
 - ⊕ Vốn kinh doanh: 549.000.000 đồng
 - ⊕ Trụ sở: 10C Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Ngày 18/8/1994 hợp nhất 02 Công ty: Công ty Xây dựng & Kinh Doanh nhà và Công ty Xây lắp & Kinh Doanh nhà: Đổi tên mới thành Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà Gia Định theo Quyết định số 2683/QĐ - UBND của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh.
 - ⊕ Tháng 6 năm 1996 Công ty tăng vốn điều lệ là: 4.658.250.133 đồng
 - ⊕ Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, TP.HCM.
- Ngày 23/4/1999 theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Quyết định chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia định thuộc Sở Địa Chính – Nhà đất TP. Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – SAIGONRES

b. Những sự kiện quan trọng trong quá trình hình thành qua các năm:

- Trải qua hơn 20 năm hoạt động với mô hình Doanh nghiệp Nhà nước liên tục phát triển. Đến tháng 01 năm 2000 CTCP Địa ốc Sài Gòn ra đời từ việc cổ phần hóa DNNN là Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Định theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Vốn điều lệ là 26,545 tỷ đồng, tỷ lệ vốn Nhà nước chiếm 40%.
- Năm 2006 thực hiện tăng VĐL thành 37,5 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 28,3%;
- Năm 2008 thực hiện tăng VĐL thành 110 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 14,48%;
- Cuối năm 2013 thực hiện tăng VĐL thành 132 tỷ đồng, vốn nhà nước chiếm 12,06%;
- Tháng 07/2014, Công ty đã đăng ký chứng khoán tại VSD theo Giấy chứng nhận số 52/2014/GCNCP-VSD ký ngày 22/07/2014.
- Ngày 25/4/2015, HNX đã ban hành Quyết định số 240/QĐ-SGDHN về việc Chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên thị trường Upcom.

- Ngày 11/5/2015, Cổ phiếu của Công ty chính thức tham gia giao dịch trên sàn Upcom theo Thông báo số 447/TB-SGDHN ngày 04/5/2015 của HNX.
- Ngày 06/10/2016, SSC đã chấp thuận kết quả phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ của Công ty là 198 tỷ và không còn vốn nhà nước. Ngày 18/11/2016, cổ phiếu đăng ký bổ sung được chính thức giao dịch theo Thông báo số 1175/TB-SGDHN ngày 11/11/2016 của HNX.
- Ngày 04/7/2017, SSC đã chấp thuận kết quả phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ của Công ty thành 395.999.890.000 đồng. Ngày 07/8/2017, cổ phiếu đăng ký bổ sung được chính thức giao dịch theo Thông báo số 984/TB-SGDHN ngày 27/7/2017 của HNX.

1.3 Mục tiêu:

- Luôn trong nhóm các Công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản và nhiều dịch vụ, sản phẩm đa dạng khác nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu “SAIGONRES - Ngôi nhà của bạn”.
- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức
- Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của Công ty.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của DN với cộng đồng.

1.4 Thành tích đạt được

- Trải qua hơn 30 năm hoạt động, SAIGONRES đã có những bước phát triển vượt bậc, trở thành một trong những công ty hàng đầu lĩnh vực kinh doanh địa ốc của thành phố, có nhiều đóng góp trong việc tạo dựng và phát triển diện mạo đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.
- Trong qua trình hoạt động Công ty có nhiều đóng góp cho xã hội do vậy đã được Nhà nước, Bộ ban ngành tặng thưởng Huân huy chương, Bằng khen:
 - ❖ Chủ tịch nước tặng thưởng HCLĐ hạng III theo QĐ số 625 KT/CTN ngày 12/10/1995
 - ❖ Chủ tịch nước tặng thưởng HCLĐ hạng II theo QĐ số 378 KT/CTN ngày 31/8/2000.



- Cờ luân lưu:
- ❖ Dẫn đầu phong trào thi đua năm 1997 theo QĐ số 767/QĐ TTg ngày 24/8/1998 của TTCP.
- ❖ Dẫn đầu phong trào thi đua năm 2000 theo QĐ số 1107/QĐ TTg ngày 22/8/2001 của TTCP.



- ❖ Công trình sản phẩm chất lượng cao Xây dựng Việt Nam năm 1994.
- ❖ Công trình sản phẩm chất lượng cao Xây dựng Việt Nam năm 1996



- ❖ Bộ Xây Dựng tặng: Bằng khen đơn vị đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ thời kỳ 1990 – 2000.
- ❖ UBND TP.HCM tặng cờ: Đơn vị thi đua xuất sắc (năm 1992, 1993, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2005, năm 2006).



- ❖ Chủ tịch nước tặng thưởng HCLĐ hạng III theo QĐ số 899/KT/CT ngày 08/6/1996.
- ❖ Chủ tịch nước tặng thưởng HCLĐ hạng II theo QĐ số 637/KT/CT - 24/8/2001.



1.5 Quá trình tăng vốn điều lệ

Vốn điều lệ ban đầu theo QĐ số 108/1999/QĐ-TTg ngày 06/12/1999 của Thủ tướng Chính phủ chuyển từ doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần là 26.545.000.000 đồng.

Bảng 01: Quá trình tăng vốn điều lệ

ST T	Thời gian phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
1	07/2006	10.955.000.000	37.500.000.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 40/QĐ-HĐQT ngày 30/3/2006. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 056652 thay đổi lần 5 ngày 24/07/2006
2	11/2008	72.500.000.000	110.000.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phần và Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 11/12/2007. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056652, đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 24/11/2008
3	04/2013	22.000.000.000	132.000.000.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu.	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết số 03/2012/NQ-ĐHCD ngày 07/05/2012. - Giấy chứng nhận chào bán cổ phần ra công chúng số 65/GCN-UBCK ngày 24/12/2012.

					<ul style="list-style-type: none">- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038, đăng ký thay đổi lần 10, ngày 13/04/2013.
4	10/2016	66.000.000.000	198.000.000.000	Chi cổ tức bằng cổ phần từ nguồn thặng dư vốn chủ sở hữu và Lợi nhuận sau thuế.	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết hội đồng quản trị số 04/NQ-HĐQT ngày 6/6/2016- Ngày 06/10/2016, UBCKNN đã chấp thuận kết quả phát hành.- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038, đăng ký thay đổi lần 11, ngày 18/10/2016.
5	7/2017	197.999.890.000	395.999.890.000	Chia cổ tức bằng cổ phần	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết số 03/2017/NQĐHCD ngày 03/04/2017.- Nghị quyết hội đồng quản trị số 04/2017/NQ-HĐQT ngày 13/04/2017.- Ngày 04/7/2017, UBCKNN đã chấp thuận kết quả phát hành.- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038, đăng ký thay đổi lần 12, ngày 10/7/2017.

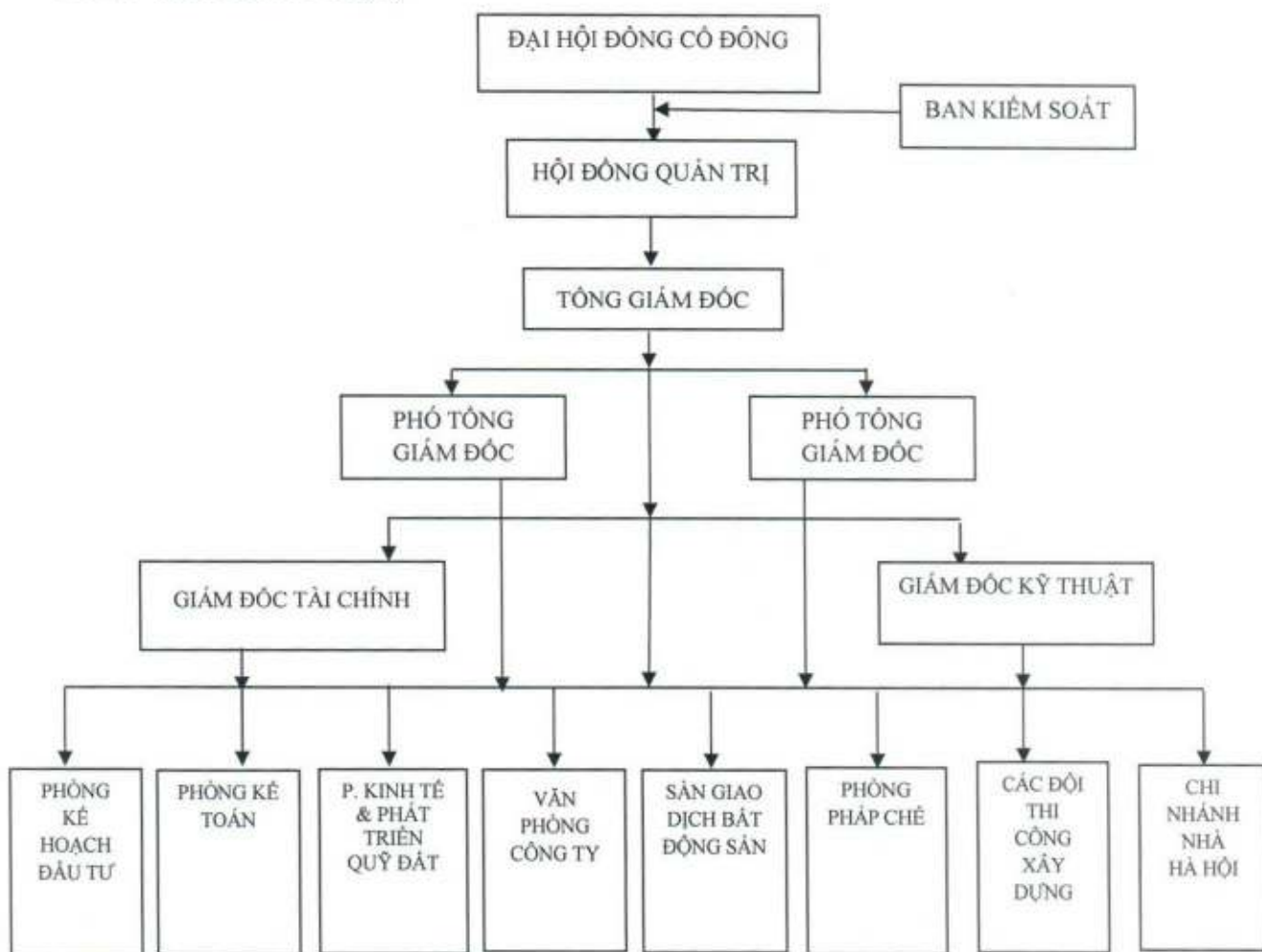
(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

2. Mô hình hoạt động Công ty**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty****3.1 Nguyên tắc tổ chức Công ty:**

- **Chế độ một “trưởng đơn vị”:** Mỗi bộ phận sẽ chỉ có một và duy nhất một “trưởng đơn vị”. “Trưởng đơn vị” có thể uỷ quyền cho các cấp phó, cấp dưới thực hiện phần công việc của mình nhằm đạt hiệu quả công việc, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm cuối cùng về chất lượng và kết quả của công việc đã uỷ quyền cho cấp dưới.
- **Cơ cấu theo chức năng:** Một bộ phận được xác định trên cơ sở tiêu chuẩn hoá các vai trò chức năng rõ ràng để có thể đạt kết quả mong đợi và hướng tới tương lai để đáp ứng nhu cầu luôn thay đổi của công tác quản lý.
- **Tính tuyệt đối của trách nhiệm:** Trong cơ cấu tổ chức “duy nhất một trưởng đơn vị”, cấp dưới phải trung thành và chấp hành cấp trên, không viện dẫn bất kỳ lý do nào không thực hiện hoặc thực hiện không triệt để quyết định khi đã được ban hành. Ngược lại, quản lý cấp trên phải tôn trọng, ủng hộ và giúp đỡ để cấp dưới thực thi tốt nhất nhiệm vụ của mình, đồng thời chịu trách nhiệm cuối cùng về các hoạt động của cấp dưới.
- **Phối hợp mục tiêu:** Trưởng của mỗi bộ phận phải xác định rõ ràng mục tiêu của mình trên cơ sở phù hợp với mục tiêu chung của Công ty. Khuyến khích sự hợp tác trực tiếp, đa hình thức giữa các thành viên và mọi cấp trong Công ty trên cơ sở lợi ích chung và tìm ra các giải pháp tốt nhất để đạt được mục tiêu công tác chung.
- **Tương hợp quyền hạn và trách nhiệm:** Trách nhiệm của mỗi thành viên trong tổ chức Công ty phải tương ứng với quyền hạn được giao phó.

- **Cân bằng về quyền lợi:** Quyền lợi của mỗi thành viên và bộ phận phải tương ứng và không mâu thuẫn với trách nhiệm được giao.

3.2 Cơ cấu tổ chức Công ty



Cơ cấu bộ máy quản lý của SAIGONRES bao gồm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban chuyên môn. Hệ thống bộ máy quản lý của SAISONRES được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý từ cao xuống thấp và theo chức năng.

a) Đại hội đồng cổ đông

DHĐCĐ là cơ quan thẩm quyền cao nhất của Công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Thảo luận và thông qua: Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm; Báo cáo của Ban kiểm soát; Báo cáo của Hội đồng quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT; Mức chia cổ tức hàng năm; Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty; Số lượng thành viên HĐQT, Ban kiểm soát; phê duyệt danh sách Công ty Kiểm toán.

- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc.
- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

b) Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những thẩm quyền thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị SAIGONRES hiện nay bao gồm 06 thành viên và có nhiệm vụ:

- Giám sát Tổng Giám Đốc và các bộ quản lý khác.
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được ĐHĐCĐ thông qua
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động đối với Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý theo đề nghị của Tổng Giám Đốc.
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác.
- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi Cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính.
- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm.
- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty.
- Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty.
- Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.
- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Nhằm tăng cường các nguyên tắc và quy chế quản trị doanh nghiệp sau khi Công ty thực hiện niêm yết cổ phiếu trên TTCK, SAIGONRES đã ban hành các quy định quản trị nội bộ gồm:

- Quy chế quy định quản trị Công ty
- Quy chế công bố thông tin của Công ty.
- Các quy chế nội bộ khác.

c) Ban kiểm soát

– Ban kiểm soát do ĐHCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, cụ thể như sau: Đề xuất lựa chọn kiểm toán; Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý; Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý; Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý; Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận.

– Ban kiểm soát SAIGONRES bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành. Ban kiểm soát có trách nhiệm giúp các cổ đông kiểm soát hoạt động quản trị và quản lý điều hành Công ty.

d) Ban Tổng Giám đốc

– Bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. SAIGONRES có một Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc điều hành, một Giám đốc tài chính và một Giám đốc kỹ thuật do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc điều hành đồng thời cũng là thành viên Hội đồng quản trị và do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn bằng một Nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.

– Tổng Giám đốc là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và không nhất thiết phải là cổ đông Công ty. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được ĐHCĐ, HĐQT thông qua.
- Thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày của Công ty.
- Kiến nghị về số lượng và các loại cán bộ quản lý và tư vấn cho Hội đồng quản trị để quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích khác của cán bộ quản lý.
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty.
- Chuẩn bị các bảng dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bảng dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh.

- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức điều hành, quy định quản lý nội bộ Công ty;
- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định, quy chế của Công ty, các nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của Tổng Giám Đốc và pháp luật.

3.3 Chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban

a) Phòng Kế hoạch đầu tư

- Đề xuất chiến lược phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, xây dựng kế hoạch và các biện pháp thực hiện kế hoạch;
- Phụ trách thu thập thông tin liên quan phục vụ cho công tác xây dựng kế hoạch, liên danh, liên kết và phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Chủ trì phối hợp với các phòng ban nghiên cứu tính khả thi và hiệu quả các dự án đầu tư để đề xuất với HĐQT và Tổng Giám đốc
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc các biến động thị trường, chính sách pháp luật, diễn biến công tác đền bù giải tỏa và tình hình tài chính;
- Tham mưu phối hợp với các đơn vị phòng ban trong quá trình tổ chức đấu thầu, chọn thầu thực hiện các hạng mục công tác của dự án và nghiệm thu các hạng mục thi công của dự án;
- Giám sát và kiểm tra việc thực hiện các hợp đồng thi công đã ký kết;
- Phối hợp với phòng Kế toán xây dựng kế hoạch nhằm đảm bảo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Phối hợp, hỗ trợ các phòng ban, đơn vị trực thuộc trong quá trình thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao.

b) Phòng Kế toán

- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác hoạch định chiến lược về tài chính, phân tích tình hình kinh tế, kiểm tra kiểm soát tài chính của Công ty;
- Kiểm tra chứng từ, đảm bảo tính hợp pháp, trung thực và chính xác. Báo cáo đầy đủ – chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, Công ty thành viên.

- Tổ chức ghi chép tính toán và phản ánh chính xác, trung thực, kịp thời, đầy đủ toàn bộ tài sản và phân tích kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổ chức kiểm tra kế toán trong nội bộ Công ty và các đơn vị trực thuộc;
- Phối hợp thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm; Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của điều lệ Công ty.
- Nghiên cứu các chế độ chính sách trong lĩnh vực thuế, tài chính, luật doanh nghiệp... của Nhà nước liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Quản lý nguồn vốn và triển khai thực hiện thanh quyết toán các khoản thu- chi theo đúng kế hoạch tài chính hàng tháng, hàng quý, năm đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, ngân hàng, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra tài chính, kiểm tra kế toán nội bộ các đơn vị thành viên. Nắm bắt và lưu trữ dữ liệu kế toán của các đơn vị liên doanh, liên kết và lưu trữ chứng từ.

c) Phòng Kinh tế và Phát triển Quỹ đất

- Tham mưu tổng hợp giúp HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác:
- Phân tích về các chỉ tiêu tài chính, kinh tế và hiệu quả của dự án đầu tư;
- Kế hoạch nguồn tài chính cho dự án;
- Nghiên cứu và phân tích các loại chứng khoán trên thị trường chứng khoán, tham mưu cho Tổng Giám đốc các đề án đầu tư chứng khoán ngắn hạn và dài hạn;
- Có kế hoạch tài chính cho đầu tư chứng khoán.
- Xây dựng và tổ chức thực hiện phương án đền bù giải phóng mặt bằng đối với các dự án được Công ty giao;
- Thường xuyên cập nhật thông tin sự biến động của thị trường nhà đất và các văn bản pháp lý có liên quan trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đồng thời đề ra các giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất thực hiện dự án;
- Cung cấp các thông tin tài liệu liên quan về công tác đền bù giải phóng mặt bằng, tạo thuận lợi cho các đơn vị phòng ban trực thuộc Công ty trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý thực hiện dự án;

- Tổ chức quản lý tài sản đã đền bù cho tới khi hoàn tất và bàn giao cho các đơn vị phòng ban Công ty thực hiện dự án;
- Nghiên cứu thị trường, chủ động tìm kiếm tạo quỹ đất thực hiện dự án theo định hướng của Công ty.

d) Văn phòng Công ty**Quản trị nguồn nhân lực:**

- Xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực đủ đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện việc tuyển dụng và đào tạo nhân sự;
- Tham mưu cho lãnh đạo, hướng dẫn và theo dõi việc thực hiện Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội, và các Bộ Luật khác liên quan;
- Tham mưu, xây dựng chế độ lương, thưởng và các khoản liên quan đến thu nhập từ lương phù hợp với Luật pháp hiện hành;

Quản trị hành chính: Thực hiện Quản lý chất lượng theo ISO 9001:2008

- Quản lý các văn bản lưu chuyển trong Công ty;
- Sắp xếp, bố trí nơi làm việc và trang thiết bị làm việc cho Lãnh đạo và các phòng ban;
- Kiểm tra việc thực hiện nội quy, chế độ làm việc, xây dựng văn hóa Công ty.

e) Sàn Giao dịch Bất động sản:

- Giao dịch mua – bán, thuê – cho thuê các sản phẩm của Công ty và các cá nhân, đơn vị, tổ chức khác có nhu cầu;
- Thực hiện các loại dịch vụ: môi giới, định giá, đấu giá, tư vấn, quảng cáo và quản lý Bất động sản;
- Thực hiện hoạt động tiếp thị, quảng cáo các sản phẩm của Công ty và các cá nhân, đơn vị, tổ chức khác mà Sàn giao dịch nhận thực hiện;
- Thực hiện các nghiệp vụ thống kê, phân tích, dự thảo về thị trường Bất động sản.

f) Phòng pháp chế

- Tham gia đàm phán, thương thảo, kiểm tra, giám sát, ký kết các hợp đồng quan trọng của Công ty với các đối tác trong kinh doanh, v.v...

- Soạn thảo, xây dựng và góp ý các hợp đồng mẫu.
- Tham gia soạn thảo, thẩm định các quy chế, quy định quản lý và các văn bản quan trọng khác theo sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Kiểm tra, giám sát quá trình tuân thủ quy chế, quy trình đó.
- Kiểm tra, thực thi các thủ tục pháp lý hành chính của Công ty, các quy chế, quy trình, các vấn đề liên quan đến người lao động và sử dụng lao động theo quy định của Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật.
- Rà soát, kiến nghị với lãnh đạo sửa đổi, bổ sung, hoặc bãi bỏ các văn bản đã ban hành có nội dung không còn phù hợp, trái với quy định pháp luật hiện hành.
- Tổ chức giám sát và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến giao dịch chứng khoán khi đã niêm yết, tuân thủ pháp luật và phòng ngừa các rủi ro ảnh hưởng đến giá trị Công ty.
- Là đầu mối tổ chức và triển khai các hoạt động hỗ trợ tư vấn pháp lý cho các đơn vị là thành viên của SAIGONRES.

g) Các đội thi công xây dựng

- Thực hiện xây dựng hạng mục công trình, công trình;
- Thay mặt Công ty tham dự các cuộc họp giao ban, họp kỹ thuật,... với các bên, nếu Công ty là đơn vị thi công

h) Chi nhánh tại Hà Nội:

- Hoạt động theo cơ chế uỷ quyền, các phòng ban của các chi nhánh sẽ tương ứng với các phòng ban tại trụ sở chính về lĩnh vực hoạt động cũng như chức năng trong Công ty:
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh và cho thuê nhà ở
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và TTNT;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất, kinh doanh xuất nhập khẩu VLXD và trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng và thiết kế.



4 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông.

4.1 Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty.

Bảng 02: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 12/10/2017

STT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Mệnh giá: 10.000 VND		Tỉ lệ %/VDL thực góp
				Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	
1	Phạm Thu	022073078	59 Trần Quý Cáp, P.12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	11.232.078	112.320.780.000	28,36%
2	Nguyễn Thị Mai Thanh (Đại diện: Công ty Cổ phần cơ điện lạnh – REE)	0300741143	364 Cộng Hòa, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM	11.430.564	114.305.640.000	28,86%
3	Phạm Tuấn	023945544	59 Trần Quý Cáp, P.12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	2.094.600	20.946.000.000	5,29%
4	Phạm Đình Thành	023127257	59 Trần Quý Cáp, P.12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	2.341.860	23.418.600.000	5,91%
5	Nguyễn Ngọc Hải	022321061	44 Huỳnh Tinh Cúa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM	2.338.142	23.381.420.000	5,90%
Tổng cộng				29.437.244	294.372.440.000	74,32%

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty đăng ký kinh doanh lần đầu vào ngày 06/12/1999, theo Quy định của Luật doanh nghiệp, hiện tại cổ phiếu phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

4.3 Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm gần nhất (12/10/2017)

CÓ ĐÔNG	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ/ VDL thực góp (%)
I. Trong nước :	370	39.592.378	99,981%
- Tổ chức	4	12.024.407	30,365%
- Cá nhân	366	27.567.971	69,616%
II. Nước ngoài :	4	7.600	0.019%
- Tổ chức	1	1.600	0,004%
- Cá nhân	3	6.000	0,015%
III. Cổ phiếu quỹ		11	0%
Tổng cộng	374	39.599.989	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những Công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết, gồm: Danh sách các Công ty con

5.1.1 Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô

- Địa chỉ: 63 – 65 Điện Biên Phủ, P.15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM ngày 30/10/2013, thay đổi lần 04 ngày 21/8/2017.
- Ngành nghề kinh doanh:
 - ◇ Kinh doanh bất động sản;
 - ◇ Xây dựng nhà các loại;
 - ◇ Xây dựng công trình giao thông;
 - ◇ Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

- ◇ Trang trí nội, ngoại thất công trình;
 - ◇ Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - ◇ Bán buôn hàng trang trí nội thất;
 - ◇ Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng, giám sát thi công), quản lý dự án, thiết kế kiến trúc công trình; Môi giới, quản lý bất động sản.
- Vốn điều lệ : 110.000.000.000 đồng
 - Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 100%

5.1.2 Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc

- Địa chỉ: Số 10 biệt thự Phương Nam, Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3501860481 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Vũng Tàu cấp và thay đổi lần 04 ngày 25/5/2017.
- Ngành nghề kinh doanh:
 - ◇ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, Đại lý du lịch;
 - ◇ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
 - ◇ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - ◇ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - ◇ Bán buôn sắt, thép;
 - ◇ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
 - ◇ Hoàn thiện công trình xây dựng;
 - ◇ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, Lắp đặt hệ thống điện;
 - ◇ Chuẩn bị mặt bằng;
 - ◇ Điều hành tua du lịch.
- Vốn điều lệ : 58.134.000.000đồng
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 100%

5.1.3 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (NTDI Corp).

- Địa chỉ: Tầng 8 - Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/4/2008 và thay đổi lần thứ 2 ngày 13/10/2016.

- Ngành nghề kinh doanh:
 - ◇ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
 - ◇ Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị;
 - ◇ Thiết kế quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp;
 - ◇ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp giao thông.
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 89,72%

5.1.4 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT)

- Địa chỉ: Tầng 6 - Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103004415 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM ngày 07/3/2006.
- Ngành nghề kinh doanh:
 - ◇ Kinh doanh nhà ở. Tư vấn xây dựng;
 - ◇ Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
 - ◇ Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, tổng mặt bằng xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
 - ◇ Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái;
 - ◇ Đầu tư xây dựng khu dân cư, nhà cao tầng.
- Vốn điều lệ: 9.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế: 81,8%
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 81,8%
- Công ty đã góp vốn với số tiền là 7.362.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định chiếm 81,8% vốn điều lệ. Giá trị đầu tư này so với tổng tài sản trên báo cáo hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt là 0,82% và 0,47%.
- Năm 2013 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định đã tạm ngưng kinh doanh do có một số biến động về nhân sự, khoản giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định chiếm tỷ trọng nhỏ như đã nêu trên khi tạm ngưng kinh

doanh không gây ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất. Tính đến thời điểm này, Công ty đã hoàn thành việc cơ cấu sắp xếp lại nhân sự để đưa Công ty hoạt động trở lại. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định chính thức đi vào hoạt động trở lại vào ngày 26/09/2017 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2006 và thay đổi lần thứ 1 ngày 26/09/2017.

– Với những lý do nêu trên, việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định tạm ngưng kinh doanh hầu như không ảnh hưởng đến hoạt động cũng như khả năng thu hồi vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

5.1.5 Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang

- Địa chỉ: Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/09/2014.
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất hàng trang trí nội thất; Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện; Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Bán buôn hàng điện tử, điện lạnh, thiết bị viễn thông, thiết bị vệ sinh, thiết bị ngành nước, máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất đồ gỗ và chế biến nông lâm sản; Bán buôn máy móc thiết bị phương tiện vận tải, sản phẩm cơ khí, gỗ nguyên liệu và phụ liệu ngành gỗ; Dịch vụ lắp đặt hàng điện, điện tử, điện lạnh, thiết bị viễn thông, thiết bị vệ sinh, thiết bị ngành nước, máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất đồ gỗ và chế biến nông lâm sản (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bán buôn vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, bán buôn sản phẩm gỗ.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 80%

5.1.6 Công ty TNHH MTV Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn

- Địa chỉ: Tầng 02, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P. 15, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/7/2017.

- Ngành nghề kinh doanh : Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động thiết kế chuyên dụng; xây dựng nhà các loại; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; khai thác khoáng sản; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 100%

5.2 Các Công ty liên doanh, liên kết:

5.2.1 Công ty Cổ phần Tư vấn- Thiết kế và Xây dựng Đô Thị (DOTHJ S.C)

- Địa chỉ: Tầng 6 - Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103004557 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/4/2006, thay đổi lần 02 ngày 22/9/2015.
- Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn, đầu tư, xây dựng, đấu thầu, giám sát thi công xây dựng. Dịch vụ thẩm tra thiết kế, tổng dự toán công trình, quản lý dự án, đo đạc bản đồ. Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Trang trí nội thất. San lấp mặt bằng.
- Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế : 49,7%

5.2.2 Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside

- Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0314315794 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/03/2017
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh Bất động sản.
- Vốn điều lệ: 950.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của SAIGONRES trên vốn góp thực tế: 25%.
- Đến thời điểm ngày 30/06/2017, SAIGONRES đã góp 237.500.000.000 đồng đạt 100% vốn điều lệ phải góp. Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng cơ bản và chưa đi vào hoạt động kinh doanh chính thức.

5.3 Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:

Không có

6 Hoạt động kinh doanh sản phẩm dịch vụ chính

6.1 Sản phẩm dịch vụ chính

- SAIGONRES hiện là một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại khu vực TP. HCM với những dự án tập trung vào nhiều phân khúc khách hàng khác nhau. Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của SAIGONRES, trong quá trình hoạt động SAIGONRES đã thực hiện nhiều dự án khu đô thị, các dự án căn hộ chung cư, các dự án trung tâm thương mại,..
- Sản phẩm mà SAIGONRES cung cấp ra thị trường trong thời gian gần đây là các dự án căn hộ, các căn hộ được kiến trúc sư "chăm chút" đến từng chi tiết để bố trí làm sao cho mỗi phòng ốc đều được thông thoáng và lấy được ánh sáng tự nhiên, sử dụng tối đa công năng của nó với vật liệu được lựa chọn kỹ lưỡng từ trong nước hoặc nhập từ nước ngoài để trang trí cho căn hộ.
- Các sản phẩm căn hộ có nhiều diện tích khác nhau để khách hàng có nhiều cơ hội lựa chọn sản phẩm phù hợp với khả năng, ngoài ra cơ cấu căn hộ cũng phù hợp với nhu cầu thị trường. Các dự án triển khai đều do SAIGONRES làm chủ đầu tư nên giá bán khá cạnh tranh so với giá thị trường
- Các dự án mà SAIGONRES lựa chọn đến khu "trung tâm" đô thị khoảng 10-15 phút di chuyển bằng phương tiện xe máy hoặc ô tô tạo sự thuận lợi trong việc đi lại đáp ứng thị hiếu của người tiêu dùng và nhà đầu tư. Ngoài ra, các dự án có nhiều tiện ích nổi trội, giá cả hợp lý và gần những địa điểm học tập làm việc vẫn có thể là sự lựa chọn tốt của người mua cũng được SAIGONRES quan tâm chú ý phát triển.
- Các dự án được lựa chọn có yếu tố địa lý thuận lợi, có phong thủy có các lợi thế gần sông, gần hồ...có hạ tầng xã hội, cảnh quan môi trường, hạ tầng giao thông tốt được SAIGONRES chú trọng phát triển. Khách hàng tại đây có thể tận hưởng được môi trường sống và nghỉ dưỡng tuyệt vời sau thời gian làm việc bận rộn. Tiện ích của khu nhà có hạ tầng kỹ thuật như đường, hè, sân vườn, cấp thoát nước, điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ và hoàn chỉnh, hệ thống an ninh và an toàn tốt. Các công trình công cộng, dịch vụ luôn được đảm bảo an toàn.
- Các dự án có căn cứ pháp lý rõ ràng, bàn giao đúng tiến độ, chính sách bán hàng và gói sản phẩm được thiết kế đa dạng phù hợp với nhu cầu của những phân khúc khách hàng.



+ Số căn hộ: 252

+ Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 50 m² đến 143 m²

- Đã bàn giao đưa vào khai thác sử dụng từ năm 2010.





6. DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 07 – QUẬN 8

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Vị trí dự án : Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh.
- Diện tích khuôn viên: 31.126 m²
- Quy mô dự án: Theo quy hoạch được duyệt gồm 100 căn, trong đó:
 - + Biệt thự: 48 căn
 - + Nhà phố: 52 căn
- Đã hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng từ năm 2008

6.2 Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận

Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Môi giới bất động sản; (3) Góp vốn thành lập các Công ty liên doanh, liên kết và đầu tư chiến lược. Tuy nhiên, hoạt động chính của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản đã đóng góp trên 99,13% thu nhập và 96,59% lợi nhuận của Công ty năm 2016.

Bảng 04: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ

STT	Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần về bán HH & DV	123.934.910.712	95,68%	67.836.522.606	20,39%	154.261.068.069	73,47%
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	2.086.451.226	1,61%	264.677.950.777	79,55%	55.701.146.065	26,53%
3	Thu nhập khác	3.507.989.278	2,71%	194.069.831	0,06%	0	0%
Tổng cộng		129.529.351.216	100,00%	332.708.543.214	100,00%	209.962.214.134	100%

(Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán 2015, 2016 và BCTC riêng lẻ tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES).

Bảng 05: Cơ cấu doanh thu hợp nhất

STT	Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị(đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần về bán HH & DV	128.288.137.206	95,82%	1.079.178.791.161	99,13%	544.916.236.285	97,42%
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	2.088.311.271	1,56%	9.046.990.754	0,83%	14.150.967.416	2,53%
3	Thu nhập khác	3.507.989.278	2,62%	432.176.974	0,04%	283.152.507	0,05%
Tổng cộng		133.884.437.755	100,00%	1.088.657.958.889	100,00%	559.350.356.208	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC tự lập hợp nhất Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES).

Bảng 06: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty mẹ

STT	Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	LN của Đầu tư và kinh doanh BĐS	17.805.346.854	88,74%	1.675.324.215	0,63%	40.223.538.971	44,20%
2	LN của Môi giới bất động sản	0	0%	0	0%	-	0,00%
3	LN của hoạt động góp vốn liên LD, LK, đầu tư chiến lược	699.000.000	3,48%	256.858.000.000	96,42%	50.659.400.000	55,67%
4	Khác	1.560.151.531	7,78%	7.868.420.608	2,95%	111.397.422	0,12%
Tổng cộng		20.064.498.385	100%	266.401.744.823	100%	90.994.336.393	100,00%

(Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán 2015, 2016 và BCTC riêng lẻ tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES).

Bảng 07: Cơ cấu lợi nhuận của hợp nhất

STT	Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	LN của Đầu tư và kinh doanh BĐS	17.571.016.844	88,61%	264.046.285.819	96,59%	96.986.693.601	90,14%
2	LN của Môi giới bất động sản	0	0%	0	0%	-	0,00%
3	LN của hoạt động góp vốn liên LD, LK, đầu tư chiến lược	624.000.000	3,15%	858.000.000	0,31%	8.661.300.439	8,05%
4	Khác	1.633.968.647	8,24%	8.475.567.728	3,10%	1.945.129.912	1,81%
Tổng cộng		19.828.985.491	100%	273.379.853.547	100%	107.593.123.952	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015, 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN BẢN CÁO BẠCH

- Doanh thu và lợi nhuận của SAIGONRES chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, các hoạt động khác là không đáng kể đạt tỷ trọng rất nhỏ trong tổng doanh thu, lợi nhuận của Công ty.
- Doanh thu thuần hợp nhất (năm 2016) của Công ty đạt 1.079.178.791.161 đồng trong đó doanh thu thuần của Công ty mẹ chỉ có 67.836.522.606 đồng tương ứng 6,29% trên doanh thu hợp nhất, cho thấy doanh thu thuần SAIGONRES đến từ Công ty con. Doanh thu tăng mạnh chủ yếu là do Công ty đã hoàn thành dự án SAIGONRES Plaza và đẩy nhanh công tác bàn giao (đợt 1), phần lớn cho khách hàng mua căn hộ nhận nhà do vậy doanh thu, lợi nhuận tăng đột biến.
- Trong 9 tháng đầu năm 2017, doanh thu của Công ty đạt 544.916.236.285 đồng so với năm 2016 là 1.079.178.791.161 đồng đạt 50,49% cho thấy doanh thu giảm. Nguyên nhân chính của việc giảm doanh thu là do Công ty chỉ bàn giao số căn hộ còn lại của dự án SAIGONRES Plaza cho khách hàng chưa nhận nhà đợt 1 và các dự án mới đang triển khai các giai đoạn đầu nên chưa thể ghi nhận doanh thu trong 9 tháng đầu năm 2017.
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế (năm 2016) của Công ty mẹ đạt 273.135.483.645 đồng trong đó lợi nhuận chủ yếu là của Công ty con đem lại cho Công ty mẹ là 262.421.049.433 đồng chiếm 96,08%.

Khoản mục	Năm 2015	2016	tăng giảm
Lợi nhuận gộp	45.847.049.741	485.230.437.251	439.383.387.510
Lợi nhuận trước thuế	26.134.426.168	341.423.895.618	315.289.469.450
Lợi nhuận sau thuế	19.815.086.035	273.135.483.645	253.320.397.610
Doanh thu thuần	128.288.137.206	1.079.178.791.161	950.890.653.955
Lợi nhuận gộp/ Doanh thu thuần	35,74%	44,96%	9,23%
Lợi nhuận trước thuế/ DT thuần	20,37%	31,64%	11,27%
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	15,45%	25,31%	9,86%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2015 và 2016 của SAIGONRES)

- Tỷ suất Lợi nhuận gộp trên Doanh thu thuần của SAIGONRES tăng từ 35,74% (năm 2015) lên 44,96% (năm 2016) tăng 9,23%.
- Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế trên Doanh thu thuần của SAIGONRES tăng từ 20,37% (năm 2015) lên 31,64% (năm 2016) tăng 11,27%.

- Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế trên Doanh thu thuần của SAIGONRES tăng từ 15,45% (năm 2015) lên 25,31% (năm 2016) tăng 9,86%.

Để đạt được các chỉ tiêu trên, Công ty đã cố gắng đẩy nhanh tiến độ dự án, rút ngắn thời gian hoàn thành từ đó tiết giảm chi phí cùng với đó là thời điểm hoàn thành dự án giá căn hộ khởi sắc hơn so với năm 2015.

6.3 Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên, nhiên vật liệu:

- Nguyên vật liệu chính đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là quỹ đất, các loại nguyên vật liệu của ngành xây dựng như: sắt, thép, xi măng, xăng dầu ...Hiện nay, phần lớn các dự án của SAIGONRES đều là “đất sạch” hoặc hợp tác đầu tư với chính chủ sử dụng đất nên các vấn đề liên quan đến giải tỏa và đền bù là không đáng lo ngại, không mất nhiều thời gian và chi phí giải tỏa đền bù. Đồng thời các Dự án nằm ở những vị trí đẹp và chủ yếu là tập trung tại TP.HCM nên Công ty không gặp khó khăn trong nguồn nguyên liệu đầu vào là quỹ đất.
- Đối với các dự án căn hộ hay nhà ở, Công ty thuê các nhà thầu xây dựng thực hiện thi công các công trình. Các nguyên liệu sắt thép, xi măng hiện nay tại thị trường Việt Nam rất dồi dào, nguồn cung này vẫn ổn định trong vài năm tới. Hơn nữa, Công ty tự tổ chức các đội thi công thực hiện các công trình, dự án nhằm đảm bảo uy tín, chất lượng cũng tiến độ thực hiện.

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp:

Theo đánh giá của chúng tôi nguồn nguyên, nhiên vật liệu của SAIGONRES là ổn định trong những năm sắp tới, kế hoạch của Công ty là tiếp tục làm tăng thêm quỹ đất để phát triển trong tương lai dài hạn.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

- Sự biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng sẽ làm cho kinh phí đầu tư của Công ty tăng theo, điều này ảnh hưởng đến chi phí đầu vào nói riêng cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói chung. Là một Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, chi phí sản xuất của Công ty chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng và chi phí đền bù giải tỏa đất sạch.

d. Biện pháp hạn chế rủi ro về giá thành nguyên vật liệu

- Đối với nguyên liệu đầu vào là quỹ đất: SAIGONRES là Công ty có nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản do đó Công ty đã tích lũy được nhiều quỹ đất sạch,



bồi thường giải phóng mặt bằng ở các dự án có tính thanh khoản cao. Bên cạnh đó, Công ty cũng có chủ trương thực hiện M&A hoặc hợp tác với các công ty, đối tác khác để rút ngắn thời gian phát triển dự án. Việc M&A, hợp tác phát triển các dự án này phải đáp ứng tiêu chí bắt buộc của Công ty là những dự án sạch, pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai, hoàn thiện dự án và tiết giảm đáng kể chi phí thực hiện dự án từ đó đưa ra thị trường những sản phẩm có giá bán cạnh tranh và khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Quá trình mua dự án hoặc quỹ đất hầu hết đều được Công ty thực hiện thông qua đàm phán song phương nhờ vào uy tín thương hiệu cũng như năng lực phát triển của Công ty đã được minh chứng trong suốt thời gian qua.

– Đối với nguyên liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng: Để hạn chế sự biến động của giá cả nguyên liệu đầu vào, Công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn và uy tín để đảm bảo tính ổn định của giá cả. Nguyên liệu đầu vào là các thiết bị, linh kiện ... Công ty trực tiếp nhập khẩu hoặc đàm phán với các nhà sản xuất, cung cấp lớn trên thị trường. Đồng thời, Công ty cũng thúc đẩy tiến độ thực hiện hoàn thành dự án, hạn chế sự biến động của các nguyên liệu này.

6.4 Chi phí sản xuất

– Công tác tài chính tại Công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Hàng tháng, quý việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các cấp lãnh đạo khác dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý.

– Ngoài ra, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Bảng 08: Cơ cấu chi phí của Công ty qua 02 năm và quý gần nhất

STT	Yếu tố chi phí	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị (đồng)	%/ Tổng chi phí	Giá trị (đồng)	%/ Tổng chi phí	Giá trị (đồng)	%/ Tổng chi phí
1	Giá vốn hàng bán	82.441.087.465	76,46%	593.948.353.910	79,48%	385.377.176.245	90,26%
2	Chi phí bán hàng	298.715.410	0,28%	94.644.775.263	12,66%	15.856.892.146	3,71%
3	Chi phí QLDN	17.359.702.574	16,10%	55.813.343.636	7,47%	20.058.855.162	4,70%
4	Chi phí tài chính	4.385.714.283	4,07%	2.752.453.536	0,37%	5.520.881.260	1,29%
5	Chi phí khác	3.338.331.902	3,10%	145.600.000	0,02%	165.054.472	0,04%
Tổng chi phí		107.823.551.634	100,00%	747.304.526.345	100,00%	426.978.859.285	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2015, 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

Bảng 09: Cơ cấu chi phí và doanh thu thuần

STT	Yếu tố chi phí	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng đầu năm 2017	
		Giá trị (đồng)	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị (đồng)	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị (đồng)	%/ Tổng Doanh thu
1	Giá vốn hàng bán	82.441.087.465	64,26%	593.948.353.910	55,04%	385.377.176.245	70,72%
2	Chi phí bán hàng	298.715.410	0,23%	94.644.775.263	8,77%	15.856.892.146	2,91%
3	Chi phí QLDN	17.359.702.574	13,53%	55.813.343.636	5,17%	20.058.855.162	3,68%
4	Chi phí tài chính	4.385.714.283	3,42%	2.752.453.536	0,26%	5.520.881.260	1,01%
5	Chi phí khác	3.338.331.902	2,60%	145.600.000	0,01%	165.054.472	0,03%
Tổng chi phí		107.823.551.634	84,05%	747.304.526.345	69,25%	426.978.859.285	78,36%
Doanh thu thuần		128.288.137.206		1.079.178.791.161		544.916.236.285	

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2015, 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

- Tỷ lệ Chi phí/Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2016 ở mức 69,25% giảm khá nhiều so với năm 2015 tỷ lệ 84,05%, tỷ lệ giảm tương ứng là 14,8%. Nguyên nhân chủ yếu là Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần trong năm 2016 giảm tương ứng là 9,22% so với năm 2015 do Công ty kiểm soát chặt chẽ tiết kiệm được nhân công và chi phí nguyên, nhiên vật liệu đầu vào trong qua trình sản xuất kinh doanh. Đồng thời, trong năm 2016 các chi tiêu Chi phí quản lý/Doanh thu thuần, Chi phí tài chính/Doanh thu thuần cùng giảm đáng kể lần lượt từ 13,53% xuống còn 5,17% và chi phí tài chính từ mức 3,42% năm 2015 xuống còn 0,26% so với năm 2016. Chi phí bán hàng tăng từ 0,23% năm 2015 lên 8,77% năm 2016 là do chi phí môi giới bán căn hộ tại các công ty con tăng mạnh.

6.5 So sánh về tình hình tài chính và HĐKD của Công ty với các Công ty trong cùng ngành.

SAIGONRES đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), do đó tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ được so sánh với các công ty khác có hoạt động gần giống Công ty và cũng đang niêm yết trên HOSE niên độ 2016 cụ thể:

So sánh công ty với doanh nghiệp cùng ngành

Đơn vị tính: triệu đồng

ST T	Tiêu chí	SGR	DXG	TDH	BCI	DRH
1	Vốn điều lệ	198.000	2.530.490	709.883	867.201	490.000
2	VCSH	487.352	3.537.355	1.770.950	1.977.554	622.003
3	Tổng tài sản	1.574.513	5.562.791	2.800.624	3.065.957	832.805
4	Doanh thu thuần	1.079.178	2.506.516	1.060.295	1.064.497	106.388
5	Giá vốn hàng bán	693.948	1.454.879	848.682	951.230	89.471
6	Lợi nhuận gộp	485.230	1.051.637	211.613	113.267	16.916
7	LN từ HĐKD	341.137	787.085	134.184	53.262	61.190
8	LN khác	286	45.548	1.635	(13.546)	19.895
9	LNTT	341.423	821.238	135.820	39.715	81.085
10	Thuế TNDN	68.044	152.146	25.711.	9.126	12.094
11	LNST	273.379	664.423	108.293	30.727	68.881
12	EPS	13.643	3.487	1.423	345	1.684
13	Tỷ suất LNST/DTT	25,31%	26,51%	10,21%	2,89%	64,75%
14	Tỷ suất LNST/VCSH	79,7%	18,78%	6,11%	1,55%	11,07%
15	Tỷ suất LNST/TTS	22,1%	11,94%	3,87%	1,00%	8,27%

(Nguồn: BCTC hợp nhất của SAIGONRES và BCTC của các công ty khác do SJC tổng hợp).

– Đối với các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh, SAIGONRES có kết quả khá tích cực so với các Công ty cùng ngành đã niêm yết trên sàn mặc dù quy mô tài sản và vốn điều lệ của Công ty còn khá hạn chế, cụ thể: quy mô vốn điều lệ của SAIGONRES đến cuối 2016 đạt 198 tỷ, tương đối khiêm tốn so với mức vốn điều lệ DXG 2.530 tỷ đồng, của TDH là 709 tỷ đồng, BCI là 867 tỷ đồng, DRH là 490 tỷ đồng. Doanh thu trong năm 2016 của SAIGONRES so với các Công ty trong cùng ngành là khá tích cực, nhờ vào việc hoàn thành nhanh gọn dự án SAIGONRES PLAZA và công tác ban giao căn hộ cho khách hàng, dẫn đến lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp tăng trưởng đáng kể so với cùng kỳ. Do đó, chỉ số ROE và ROA của Công ty đạt lần lượt 79,7% và 22,1%.

6.6 Trình độ công nghệ

– Trong lĩnh vực quản lý SAIGONRES đã ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động kinh doanh như tin học hóa công việc kế toán, (đầu tư phần mềm kế toán) và các phần mềm quản lý khách hàng, nhân sự.

– Trong lĩnh vực thi công công trình, SAIGONRES cũng sử dụng những loại máy móc thiết bị hiện đại và nghiên cứu, tìm tòi đưa vào ứng dụng các loại vật tư, vật liệu mới và bền cùng các giải pháp thi công khoa học và hiệu quả nhất để đảm bảo tiến độ và chất lượng các công trình xây dựng. Ngoài ra việc sử dụng vật liệu công nghệ mới an toàn thân thiện không gây ô nhiễm môi trường, đảm bảo an toàn trong lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động không gây tiếng ồn ảnh hưởng tới khu dân cư được SAIGONRES ưu tiên sử dụng.

– Trong lĩnh vực thiết kế sản phẩm sản phẩm của Công ty mang tính đặc thù không giống các ngành sản xuất kinh doanh khác, trình độ công nghệ được thể hiện qua tính năng và sự hiện đại của máy móc thiết bị, tự động hóa. Tại SAIGONRES, trình độ công nghệ chính là năng lực thiết kế các sản phẩm căn hộ tiên tiến, thông minh cũng như việc xây dựng và hoàn thiện các tiện ích, cơ sở hạ tầng cho khu căn hộ nhằm tạo ra những sản phẩm khác biệt của Công ty so với các chủ đầu tư khác.

6.7 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

– Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của SAIGONRES nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Hiện tại và tương

lai, hướng đầu tư của Công ty sẽ được chọn lọc kỹ nhằm vào các phân khúc thị trường có tiềm năng.

– Liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước xây dựng các căn hộ từ mức trung bình tới cao cấp ở nội thành, vùng ven và một số Tỉnh lớn. Đồng thời, kết hợp đầu tư các dự án nhà thấp tầng xây dựng theo quy hoạch với tiêu chí đẹp, sang trọng, tiện nghi, góp phần hình thành các khu đô thị mới xanh sạch đẹp, hiện đại. Bên cạnh đó, Công ty dành một phần vốn đầu tư xây dựng các chung cư cho người có thu nhập trung bình và thấp.

– Thêm vào đó, vấn đề đầu tư và phát triển, đa dạng hoá các sản phẩm, dịch vụ nhằm tạo thêm nhiều nguồn ngân lưu bổ sung cũng được Công ty quan tâm và đầu tư một cách thỏa đáng. Trong thời gian vừa qua, một số lĩnh vực mới mà Công ty đã quan tâm và đầu tư như chứng khoán, khai thác nước khoáng, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng ... Điều này nhằm khai thác các cơ hội mang lại lợi nhuận cho Công ty, tạo ra một danh mục đầu tư đa dạng và phân tán được các rủi ro trong kinh doanh.

– Một lĩnh vực mà Công ty cũng đã xác định là mũi nhọn kinh doanh và là chiến lược quan trọng trong việc phát triển kinh doanh đó là thị trường nhà ở, thương mại và thị trường căn hộ để đầu tư mới cho trong tương lai.

6.8 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

– Về mặt giám sát công trình: Đặc thù những sản phẩm của Công ty là phải đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng cho người có nhu cầu và nhà đầu tư nhằm đem lại giá trị lớn trong tương lai, vì vậy công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm đều được quán triệt thực hiện. Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện rất nghiêm túc thông qua việc kết hợp giữa giám sát của chính Công ty và giám sát độc lập bên ngoài có uy tín.

– Về mặt quản lý chất lượng công trình: Luôn duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm tốt nhất cung cấp cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo qui hoạch, giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Công ty có biện pháp quản lý nghiêm ngặt với nhà cung cấp cung ứng vật tư đến tận chân công trình cùng với việc kết hợp tổ chức giám sát Công ty và tư vấn giám sát để đảm bảo đúng chất lượng, đúng thiết kế của công trình. Ngoài ra, việc theo dõi tiến độ của các công trình cũng được Công ty chú trọng cho nên các công trình đều thi công đúng tiến độ. Điều đó đã chứng minh các công trình xây dựng nhà ở nói chung và nhà cao tầng nói riêng đảm bảo được chất lượng.

- Về mặt nghiệm thu công trình: Trong quá trình thi công, mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.
- Chính vì vậy các sản phẩm của SAIGONRES luôn đạt chất lượng, đáp ứng kịp thời và đầy đủ nhu cầu của khách hàng ngày càng phong phú và đa dạng. Qua đó, tạo được niềm tin đối với khách hàng và thu hút thêm nhiều khách hàng tiềm năng.

6.9 Hoạt động Marketing

a. Hoạt động tiếp thị sản phẩm

Hoạt động Tiếp thị của SAIGONRES hiện tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu Dự án nói riêng và thương hiệu SAIGONRES nói chung; nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

b. Hoạt động phát triển và phân phối sản phẩm:

Định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, được bộ phận kinh doanh phân tích để lãnh đạo Công ty quyết định chiến lược sản phẩm, đầu tư, phân khúc giá, chủng loại sản phẩm, các sản phẩm phải hội đủ các tiêu chí:

- ◇ Kết nối giao thông thuận lợi có nhiều tiện ích;
- ◇ Giá bán hợp lý và sát với giá thành;
- ◇ Quy hoạch và thiết kế hợp lý;
- ◇ Thanh toán linh hoạt;
- ◇ Chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ;
- ◇ Tính thanh khoản và hiệu quả sinh lợi cao, đáp ứng đa dạng nhu cầu ở, đầu tư hoặc cho thuê của nhiều phân khúc khách hàng khác nhau;

c. Phát triển thương hiệu

- Trải qua một quá trình dài hình thành và phát triển, thương hiệu SAIGONRES ngày càng khẳng định vị thế vững vàng của một Nhà phát triển Bất động sản uy tín và chuyên nghiệp tại khu vực TP.HCM và các tỉnh. SAIGONRES luôn chú trọng đảm bảo lợi ích và gia tăng sự hài lòng

cho khách hàng, các dự án của SAIGONRES luôn hướng đến sự hoàn thiện chất lượng, sự tinh tế, đạo đức kinh doanh và uy tín thương hiệu nhằm mang lại các giá trị đích thực và nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng.

– Cùng với sự phát triển các Dự án mới SAIGONRES rất chú trọng đến việc phát triển thương hiệu với mục tiêu định vị thương hiệu SAIGONRES là một Chủ đầu tư uy tín, chuyên nghiệp, có đủ khả năng tài chính phát triển Dự án đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Việc phát triển thương hiệu của SAIGONRES tập trung vào Quảng bá thương hiệu SAIGONRES và các thương hiệu Dự án trên phương tiện truyền thông:

– Thực hiện các hoạt động truyền thông khác nhau dành cho khách hàng như cập nhật tiến độ Dự án, các chương trình bán hàng, dịch vụ cung cấp trước, trong và sau bán hàng... qua các sự kiện, ấn phẩm quảng cáo như Brochure, tổ chức các sự kiện bán hàng giới thiệu các Dự án đang và chuẩn bị mở bán, chương trình khai trương Nhà mẫu, chương trình mở bán Dự án...

Chính sách của Công ty:

- Tập trung phát triển các dự án dành cho người có thu nhập trung bình, khá và có chiến lược mở rộng thêm phân khúc sản phẩm cho người có thu nhập dưới trung bình.
- Xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường và ý kiến tư vấn thiết kế của Công ty thiết kế chuyên nghiệp. Phương châm của SAIGONRES trong việc xây dựng sản phẩm là sản phẩm có độ tiện ích, mỹ thuật cao, đảm bảo chất lượng.
- Đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, mẫu mã phù hợp, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Công ty.
- Đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, căn hộ, văn phòng, thương mại và nhiều loại hình bất động sản phù hợp với vị thế từng dự án.
- Ngoài ra, SAIGONRES có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.

– SAIGONRES đã hoàn thiện và đưa vào hoạt động sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp, thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi ... nhờ vậy mà hoạt động kinh doanh của Công ty luôn đạt hiệu quả.

6.10 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

– Nhân hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

– Tên viết tắt: SAIGONRES

– Logo:



Ý nghĩa của logo:

– Hình dáng tổng thể: Chữ S cách điệu là chữ cái đầu của tên giao dịch: “SAIGON REAL - ESTATE JOINT STOCK COMPANY”

– Hình lục giác: Bộ cục hình cân bằng nhưng luôn ở trạng thái động.

– Hai phần đặc và rộng hòa quyện vào nhau thể hiện sự hòa hợp âm và dương, tạo hiệu quả thị giác liên tục vận động. Ý nghĩa cho sự năng động của Công ty trong một tổ chức thống nhất, cân bằng và ổn định.

– Phần trên của chữ S: Hình chữ “r” cách điệu lấy từ chữ “REAL – ESTATE” (Địa ốc) tạo dáng ngôi nhà, là công trình kiến trúc đặc thù của ngành xây dựng.

– Mang hình dáng những mũi tên hướng lên nối tiếp nhau, mang ý nghĩa không ngừng vươn lên.

– Phần dưới của chữ S: cách điệu hình chữ “J” lấy từ chữ “JOINT STOCK” (Cổ phần) mang hình dáng những mũi tên nối tiếp nhau hướng xuống.

– Sọc ngang: thể hiện những tầng địa chất. Ý nghĩa về chinh phục độ sâu để tạo nền móng vững chắc cho sự phát triển và cho các công trình vươn cao.

– Màu nâu đất: Màu đặc trưng của đất, thể hiện sự đặc thù của ngành xây dựng.

– Màu đỏ của chữ “SAIGONRES”: Là màu của sự thành công và làm nổi bật tên giao dịch của Công ty.

7 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Tình hình kinh doanh năm 2016

Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2016
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	
				Kế hoạch	Thực hiện
Doanh thu	94.654	100.632	128.288	660.000	1.079.178
LN trước thuế	29.554	23.534	26.134	36.000	341.423
Cổ tức	15%	14%	15%	15%-20%	110%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

- Trong năm 2016 Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch các chỉ tiêu về doanh thu; lợi nhuận, đảm bảo công ăn việc làm cho người lao động và quyền lợi của các cổ đông.

- ✧ Doanh thu thực hiện: 1.079.178.791.161 đồng, đạt 163,5% so với kế hoạch năm
- ✧ Lợi nhuận trước thuế: 341.423.895.618 đồng, đạt 948,4% so với kế hoạch năm
- ✧ Cổ tức: 110%

- Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 có tốc độ tăng trưởng vượt bậc, doanh thu vượt qua ngưỡng 1.000 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế gần bằng 02 lần so với vốn điều lệ tại ngày 31/12/2016. Kết quả này thể hiện định hướng chiến lược đúng đắn của Hội đồng Quản trị cùng với sự quản lý điều hành sâu sát, linh động, khoa học của Ban Tổng Giám đốc và tinh thần đoàn kết nỗ lực phấn đấu của tập thể cán bộ nhân viên Công ty.

- Công tác tài chính được đặc biệt chú trọng, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp để tăng cường công tác quản lý tài chính, sử dụng vốn an toàn và hiệu quả. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn, đảm bảo hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế hiện nay.

- Quản lý và tổ chức hành chính: Duy trì ổn định sản xuất kinh doanh nâng cao năng lực cạnh tranh và tiếp tục củng cố đội ngũ quản lý có chuyên môn nghiệp vụ.

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2016 là 1.079.178.791.161 đồng tăng so với năm 2015 là 950.890.653.955 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 741% chủ yếu được ghi nhận doanh thu của dự án căn hộ SAIGONRES Plaza. Dự án này được đầu tư xây dựng và hoàn thành vượt tiến độ.

7.2 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

STT	Chi tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm	30/09/2017
1	Tổng giá trị tài sản	595.048.420.745	746.247.584.645	25,41%	1.205.271.920.049
2	Vốn chủ sở hữu	216.977.398.097	484.339.992.920	123,22%	547.617.500.262
3	Doanh thu thuần	123.934.910.712	67.836.522.606	-45,26%	154.261.068.069
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.185.720.431	268.739.211.198	926,28%	101.148.070.491
5	Lợi nhuận khác	172.700.305	48.469.831	-71,93%	-70.000.000
6	Lợi nhuận trước thuế	26.358.420.736	268.787.681.029	919,74%	101.078.070.491
7	Lợi nhuận sau thuế	20.064.498.385	266.401.744.823	1.227,73%	90.994.336.393
8	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên VCSH	9,25%	55,02%	494,54%	-

(Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2015, 2016 và BCTC riêng lẻ tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

STT	Chi tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm	30/09/2017
1	Tổng giá trị tài sản	900.499.174.141	1.574.513.671.451	74,85%	1.346.622.197.468
2	Vốn chủ sở hữu	207.254.886.107	478.355.794.728	130,81%	566.882.824.444
3	Doanh thu thuần	128.288.137.206	1.079.178.791.161	741,21%	544.916.236.285
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.964.770.792	341.137.318.644	1.213,85%	132.654.403.407
5	Lợi nhuận khác	169.567.376	286.576.974	68,92%	118.098.035
6	Lợi nhuận trước thuế	26.134.428.168	341.423.895.618	1.206,41%	132.772.501.442
7	Lợi nhuận sau thuế	19.815.086.035	273.135.483.645	1.278,42%	107.514.332.079
8	Tỷ lệ chi trả cổ tức	15,00%	110,00%	633,33%	-
9	Tỷ lệ LN sau thuế trên VCSH bình quân	9,30%	79,68%	756,96%	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

Năm 2016, kết quả kinh doanh của SAIGONRES tăng tốc thần kỳ với mức lợi nhuận sau thuế đạt hơn 273,14 tỷ đồng, gấp 13,78 lần so với năm 2015 trên cơ sở doanh thu vượt ngưỡng 1.000 tỷ đồng và đạt 1.079 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu là dự án SAIGONRES Plaza của SAIGONRES được bán đúng thời điểm thị trường bất động sản sôi động cùng với việc Công ty đẩy nhanh tiến độ hoàn thành dự án bàn giao cho khách hàng đã gia tăng lợi nhuận đột biến cho SAIGONRES.

Do đó, Công ty quyết định nâng mức chi trả cổ tức cho cổ đông từ mức dự kiến từ 15% - 20% lên 110%, trong đó chia 100% cổ tức bằng cổ phần và 10% cổ tức bằng tiền mặt. Các công việc thực hiện việc chi trả cổ tức đang được Công ty và Hội đồng quản trị tiến hành khẩn trương đúng quy định đảm bảo lợi ích cho nhà đầu tư, việc chi trả cổ tức bằng cổ phần đã hoàn thành từ tháng 07/2017.

7.3 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thuận lợi:

Việc sử dụng đồng vốn hợp lý, có hiệu quả, vốn vay ngân hàng chiếm tỷ trọng không đáng kể đã giúp cho Công ty giảm được giá vốn sản phẩm do giảm được chi phí tài chính (chi phí lãi vay) tạo lợi thế về cạnh tranh về giá bán sản phẩm. Ngoài ra, thị trường bất động sản với những sản phẩm căn hộ phù hợp sôi động trở lại. Với kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty chỉ tập trung vào các dự án đang triển khai có khả năng tiêu thụ được sản phẩm, không đầu tư dàn trải ... nên đã tạo được doanh thu và lợi nhuận đột biến.

SAIGONRES có kinh nghiệm nhiều năm trong xây dựng và kinh doanh Bất động sản cùng với sự đoàn kết thống nhất giữa đội ngũ lãnh đạo và cán bộ công nhân viên tạo nên một lợi thế cạnh tranh và sức mạnh tập thể. Ngoài ra SAIGONRES có đội ngũ cán bộ kỹ thuật có trình độ cao và công nhân có tay nghề có nhiều kinh nghiệm luôn được bổ sung đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

SAIGONRES luôn lấy chất lượng công trình đạt lên hàng đầu, thời gian, tiến độ cũng được Công ty đảm bảo do đó tạo được niềm tin uy tín với khách hàng chính điều này hút đã thêm lượng khách hàng tiềm năng.

SAIGONRES chú trọng áp dụng những khoa học tiên tiến vào trong sản xuất kinh doanh do vậy đã giảm được giá thành sản phẩm nâng cao thế cạnh tranh với các nhà đầu tư khác. Đồng thời

tăng cường công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh; xây dựng và phát triển thương hiệu.

– SAIGONRES hiện đang có một số quỹ đất khá lớn có vị trí đắc địa cùng với sự mở rộng trong liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để tạo bước đệm vững chắc đưa Công ty đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế

Khó khăn:

– Thành phố Hồ Chí Minh có sự phát triển kinh tế phát triển nhanh và năng động nhất cả nước, được xem là một trong những thị trường Bất động sản tiềm năng và thu hút đầu tư nhiều nhất tại Khu vực Đông Nam Á. Vì thế sự cạnh tranh của các Công ty trong ngành Bất động sản ngày một cao. Hiện nay tại Thành phố Hồ Chí Minh có sự hiện diện của những Công ty phát triển Bất động sản trong và ngoài nước với nhiều Dự án đang mở bán được xem là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với SAIGONRES.

– Ngoài ra, các Công ty, Tập đoàn phát triển Bất động sản nước ngoài đang đầu tư trực tiếp hoặc liên doanh với các chủ đầu tư khác tại Việt Nam cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty với uy tín thương hiệu quốc tế, năng lực tài chính dồi dào, kinh nghiệm phát triển dự án cũng như quy trình quản lý tiên tiến. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các sản phẩm của SAIGONRES tiêu thụ chậm lại do nguồn cung trên thị trường hoặc do cạnh tranh về giá bán sản phẩm.

– Thị trường Bất động sản còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho những dự án vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Vì thế nhiều nhà đầu tư đang mong chờ sẽ sớm có những cải cách pháp lý với hy vọng là tiến trình của việc đầu tư vào bất động sản sẽ nhanh hơn và minh bạch hơn.

– Trong những năm gần đây, tình hình thị trường Bất động sản còn tiếp tục diễn biến chưa ổn định, trong khi giá các loại vật tư tăng cao có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

– Các chính sách liên quan đền bù giải tỏa, tái định cư, đất đai, xây dựng, tài chính còn chưa đồng bộ ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả của việc đầu tư dự án.

8 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành;

– SAIGONRES là một trong những Công ty có bề dày truyền thống và ổn định phát triển trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại TP.HCM nói riêng và Việt Nam nói chung. So với các đơn vị khác cùng ngành, hiện tại Công ty đang đứng trong tốp đầu của các Công ty bất động sản.

Thương hiệu: SAIGONRES đã khẳng định trên khu vực phía nam. Khi nhắc tới SAIGONRES là nhắc tới đơn vị Bất động sản lớn có uy tín và thương hiệu.

Công nghệ: SAIGONRES đã khẳng định được vị thế của mình ở trình độ công nghệ và chất lượng công trình thông qua các dự án cao ốc An Lạc, SAIGONRES Tower, Dự án cao ốc An Bình, SAIGONRES Plaza...

Tài chính: Tổng giá trị tài sản của SAIGONRES tại 31/12/2016 là: 1.574.513.671.451 đồng và vốn chủ sở hữu của đạt 487.352.165.048 đồng, việc gia tăng vốn trong tương lai gần giúp Công ty tăng quy mô vốn. Ngoài ra với Cổ đông lớn, Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty là những người có uy tín, có kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, có quan hệ tín dụng tốt tạo nên lợi thế về tài chính, tiềm lực vốn đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, nhu cầu vốn cho đầu tư, phát triển dự án.

Về bộ máy quản trị, điều hành: Hệ thống quản trị Công ty đã, đang được xây dựng trên chuẩn quản trị của các Công ty niêm yết và nhu cầu thực tế của Công ty theo hướng tinh gọn, khoa học và phù hợp. Hệ thống quản trị Công ty niêm yết được xây dựng theo chuẩn quốc tế do vậy bộ máy quản trị điều hành đã và dần hội nhập quốc tế.

Về nguồn nhân lực: Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt thuộc HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị Công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với Công ty.

Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của Công ty so với các Công ty khác, một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, Công ty đã thu hút nhiều nhân tài, giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết. Do vậy, SAIGONRES hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành;

- Thị trường Bất động sản Việt Nam sau 4 năm trầm lắng đã bắt đầu có những tín hiệu âm dần lên, thanh khoản thị trường có những tiến bộ. Điều này được hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực như tăng trưởng GDP đạt mức 6,7% năm 2015 từ mức 5,2% trong giai đoạn suy thoái cho thấy nền kinh tế đã có sự phục hồi rõ nét, trong đó có sự đóng góp đáng kể từ lĩnh vực công nghiệp và xây dựng.
- Thu nhập bình quân đầu người tăng, tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp, lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản. Lãi suất tiền gửi ngắn hạn trung bình kém hấp dẫn hơn so với tỷ suất sinh lợi từ hoạt động cho thuê nhà ở, trung bình vào khoảng 7% - 8%/năm tùy vào vị trí, phân khúc và giá trị căn hộ. Điều này giúp cho thị trường Bất động sản trở nên thu hút nhiều sự quan tâm hơn từ khách hàng cũng như nhà đầu tư.
- Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số cao, tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có Bất động sản nhà ở.
- Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị lớn của cả nước đang trên đà phát triển, kinh tế xã hội ổn định, thu nhập của người dân gia tăng, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Công cuộc phát triển hạ tầng của thành phố Hồ Chí Minh thay đổi từng ngày với các dự án giao thông lớn như các tuyến Metro, các dự án cao tốc, các tuyến đường vành đai ... Các tuyến giao thông đã và đang hoàn thiện sẽ giúp kết nối khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh với các quận huyện lân cận như quận 9, huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè ... cũng như kết nối thành phố Hồ Chí Minh với các tỉnh thành trong khu vực Miền Đông Nam Bộ, Miền Tây Nam Bộ, các tỉnh duyên hải Miền Trung. Chính vì vậy, bất động sản ở khu vực lân cận trung tâm, hay các tỉnh thành có kết nối giao thông thuận với thành phố Hồ Chí Minh sẽ được hỗ trợ tích cực trong thời gian tới và sẽ nhận được nhiều sự quan tâm hơn nữa từ khách hàng cũng như các nhà đầu tư.
- Chính sự phát triển nhanh của TP.HCM đã làm cho nó trở thành khu vực năng động thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống kéo theo là nhu cầu

về nhà ở là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về căn hộ tạo điều kiện thuận lợi ngành Bất động sản phát triển.

– Theo chính sách của chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 mỗi đầu người phải đạt mức 15m² sàn từ năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

– Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu Bất động sản tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường Bất động sản cả nước nói chung và thị trường TP. HCM nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới.

8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế của thế giới.

– Mục tiêu của SAIGONRES đặt ra sẽ trở thành Công ty vững mạnh trong những năm tới trong các lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng ... Năm 2017 với các tiêu chí cơ bản: tăng vốn điều lệ lên khoảng 450 tỷ đồng, tăng cường nhân sự có chất lượng và một số Công ty con hoạt động đầy đủ trong các lĩnh vực về Bất động sản như: Xây dựng, Thiết kế, môi giới, tư vấn bất động sản, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng ... tạo nên phát triển bền vững của Công ty.

– Theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu của thế giới cũng như nhu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam, trên nền tảng đã hình thành, SAIGONRES đang nỗ lực phấn đấu trở thành Công ty hàng đầu trong tổng thể các Công ty BĐS ở Việt Nam nói chung và TP.HCM nói riêng. Công ty nâng cao uy tín đối với các đối tác quốc tế, tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động, thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình. Như vậy, mục tiêu và hướng phát triển của SAIGONRES là hoàn toàn phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế của thế giới.

9 Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng người lao động trong Công ty: Tính đến ngày 30/9/2017 là 146 người

– Lao động trong Công ty:

Bảng 12: Cơ cấu lao động

STT	Trích yếu	Số lượng người	Tỷ lệ (%)
I. Phân loại theo thời hạn lao động			
1	Hợp đồng lao động ngắn hạn	07	4,8%
2	Hợp đồng lao động dài hạn	139	95,2%
II. Phân loại theo giới tính			
1	Lao động nam	91	62,3%
2	Lao động nữ	55	37,7%
III. Phân loại theo trình độ			
1	Trên Đại học	06	4,1%
2	Đại học	104	71,2%
3	Cao đẳng, THCN	19	13%
4	Trình độ khác	17	11,7%
Tổng cộng		146	100%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

– Ngoài ra, còn có các lực lượng lao động ngoài Công ty thuộc các đội thi công biến động theo từng quy mô của dự án.

9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp cho người lao động

i. Chính sách đào tạo:

– SAIGONRES luôn coi trọng công tác phát triển nguồn nhân lực trong hiện tại và tương lai, đồng thời xem nguồn nhân lực là một trọng tâm trong chiến lược phát triển Công ty. Cán bộ, viên chức tại SAIGONRES luôn được làm việc trong môi trường doanh nghiệp chuyên nghiệp, năng động, có cơ hội được đào tạo và thăng tiến.

– Giá trị cốt lõi của SAIGONRES là: "Cán bộ, người lao động được quyền phấn đấu, cống hiến làm việc hết mình, phát huy tối đa năng lực bản thân và được thụ hưởng đúng với chất lượng, kết quả, hiệu quả của cá nhân đóng góp, được tôn vinh đối với cá nhân xuất sắc."

– Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hàng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn Công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với các nội dung:

- Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.
- Đối với cán bộ, viên chức chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế, liên doanh, quản lý và điều hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ. Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.
- Hàng năm các đơn vị phòng ban tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ, viên chức thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Tổng Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

ii. Về tiền lương:

Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của Công ty phù hợp quy định của pháp luật. Chính sách lương, thường đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào hiệu quả hoạt động của toàn Công ty. Hàng năm, Công ty luôn duy trì việc tổ chức xem xét và nâng lương cho người lao động có cống hiến cho Công ty.

iii. Về chế độ làm việc

Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật về lao động như: Chế độ làm việc 44 giờ/tuần và chế độ nghỉ ngơi hợp lý. Thời gian nghỉ phép, lễ tết, ốm, thai sản tuân thủ theo đúng quy định của Luật lao động.

iv. Chế độ bảo hiểm xã hội và phúc lợi

Thực hiện đầy đủ các chế độ về BHXH, BHYT, BHTN ... theo quy định đối với toàn thể cán bộ nhân viên người lao động đang công tác làm việc tại Công ty. Xây dựng và thực hiện tốt thỏa ước lao động tập thể, đảm bảo phúc lợi ngày càng tăng cho CBNV Công ty.

10 Chính sách cổ tức

- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm và kế hoạch kinh doanh của năm tài chính kế tiếp, nhu cầu vốn đầu tư, HĐQT sẽ trình ĐHCĐ thông qua phương án chi trả cổ tức cụ thể, phù hợp với các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Chính sách chi trả cổ tức của SAIGONRES được xây dựng dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa thu nhập ổn định

hàng năm của cổ đông và nhu cầu về vốn cho tái đầu tư sản xuất kinh doanh, nhằm đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững của SAIGONRES.

- Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
Cổ tức	15%	14%	15%	110%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

- Dự kiến cổ tức năm 2017 của SAIGONRES là 25% -30% đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên 2016.

11 Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản năm gần nhất

a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định

- Tài sản cố định của SAIGONRES được thực hiện ghi nhận theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau

STT	Loại tài sản	Thời gian khấu hao
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
2	Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
3	Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
4	Thiết bị quản lý	03 - 05 năm

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

b. Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ công nhân viên trong Công ty năm 2016 là 12,05 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá cao so với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng địa bàn.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

- SAIGONRES đã thực hiện tốt các nghĩa vụ công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác, hiện Công ty không có bất cứ khoản nợ nào quá hạn. Các khoản nợ ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua.
- Hiện nay, SAIGONRES đang được các ngân hàng đánh giá rất cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng hơn.
- Vào thời điểm 30/9/2017, SAIGONRES không có bất kỳ một khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng và các nhà cung cấp. Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 1,56 lần thể hiện mức độ đảm bảo khả năng thanh toán của SAIGONRES.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật.

Các khoản phải nộp theo luật định
Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017
1	Thuế giá trị gia tăng	44.994.513.772	0
2	Thuế TNDN	47.345.577.568	8.839.753.892
3	Thuế thu nhập cá nhân	678.393.672	359.989.932
4	Các thuế khác	290.652.710	290.652.710
Tổng cộng		93.309.155.622	9.490.305.534

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2016 và BCTC tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

e. Trích lập các quỹ theo luật định:

Công ty thực hiện trích lập, sử dụng các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo pháp luật và theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Trích lập các quỹ theo luật định
Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017
1	Quỹ đầu tư phát triển	2.000.000.000	2.101.474.907
2	Quỹ dự phòng tài chính	0	0
3	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	3.000.000.000	7.776.497.698
Tổng cộng		5.000.000.000	9.877.972.605

(Nguồn: BCTC KT hợp nhất 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

f. Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017
1	Nợ vay ngắn hạn	218.313.085.226	154.039.883.000
2	Nợ vay dài hạn	16.300.000.000	16.300.000.000
Tổng cộng		234.613.085.226	170.339.883.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3/2017 của SAIGONRES)

Các khoản vay nêu trên đã được trình bày trong thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính quý 3 năm 2017 của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn, cụ thể như sau:

- Nợ vay ngắn hạn có số dư là 154.039.883.000 đồng trong đó bao gồm các khoản vay sau:
 - ❖ Khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside theo hợp đồng vay số 02/2017/HĐVV/SGR ngày 03/05/2017.
 - + Số tiền vay 137.500.000.000 đồng.
 - + Thời hạn vay: 6 tháng. Lãi suất: 2%/năm.
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.
 - + Không có tài sản đảm bảo.
 - ❖ Khoản vay của các cá nhân là 16.539.883.000 đồng nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- Nợ vay dài hạn có số dư là 16.300.000.000 đồng là khoản vay ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM-CN Nguyễn Đình Chiểu theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 4345/HĐTDTDH_DN/168 ngày 29/9/2016.
 - + Hạn mức: 27 tỷ đồng.
 - + Thời hạn vay 30 tháng.
 - + Lãi suất: 10,5%.
 - + Mục đích vay thanh toán bù đắp tiền sử dụng đất thuộc dự án chung cư An Phú 1 Và An Phú 2 tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
 - + Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là toàn bộ dự án Chung cư An Phú 1 tại khu phố 9, P. Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức, TP. HCM với giá trị tài sản đảm bảo là: 265.662.000.000 đồng; Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng hình thành trong tương lai là

toàn bộ dự án Chung cư An Phú 2 tại khố phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với giá trị tài sản đảm bảo là : 288.967.000.000 đồng; Tiền người mua căn hộ đã thanh toán được phong tỏa trên tài khoản của Chủ đầu tư tại HDBank; Khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã giải chấp có Bảo lãnh thanh toán /cam kết thanh toán của TCTD khác; Toàn bộ quyền khai thác và lợi ích phát sinh từ dự án Chung cư An Phú 1 và An Phú 2; Toàn bộ khoản phải thu hình thành trong tương lai từ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư An Phú 1 và An Phú 2.

- SAIGONRES luôn có kế hoạch cụ thể cho dòng tiền, xây dựng kế hoạch kinh doanh, đầu tư hợp lý để đảm bảo an toàn tài chính của Công ty. Việc huy động vốn để thực hiện các dự án đầu tư mới cũng là một trong những biện pháp giúp SAIGONRES giảm bớt ảnh hưởng của biến động về lãi suất đối với kết quả kinh doanh của Công ty.

g. Các khoản phải thu ngắn hạn

ĐƠN VỊ TÍNH: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	234.253.235.654	91.278.560.920
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	57.569.785.790	35.550.302.055
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	-	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.218.717.056	7.250.000.000
6	Các khoản phải thu khác	24.020.174.192	53.185.698.958
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.639.926.107)	(5.639.926.107)
Tổng cộng		315.421.986.585	181.624.635.826

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2016 và BCTC tự lập 9 tháng đầu năm 2017 của SAIGONRES)

h. Các khoản phải trả ngắn hạn:

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017
1	Phải trả người bán ngắn hạn	11.872.180.514	62.442.074.003
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	308.724.221.961	21.715.952.615
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	93.309.155.622	20.520.712.548
4	Phải trả người lao động	4.947.433.326	1.790.525.535

5	Chi phí phải trả ngắn hạn	309.971.551.655	325.243.431.277
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-
7	Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-
9	Phải trả ngắn hạn khác	75.294.236.424	69.910.296.348
10	Vay và thuê tài chính ngắn hạn	218.313.085.226	154.039.883.000
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.788.896.220	7.776.497.698
Tổng cộng		1.025.220.760.948	779.739.373.024

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2016 và BCTC tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

11.2 Các chỉ số tài chính chủ yếu

Bảng 13: Các chỉ số tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
<u>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</u>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,15	1,41
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>(TSLĐ - Hàng tồn kho)</u> Nợ ngắn hạn	Lần	0,26	0,79
<u>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</u>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,76	0,69
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,17	2,23
<u>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</u>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	Vòng	0,15	0,96
+ Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,17	0,87
<u>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</u>			

+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	15,45	25,31
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,3	79,7
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	2,6	22,1
+ Hệ số LN từ HDKD/Doanh thu thuần	%	20,23	31,61

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2015, 2016 của SAIGONRES)

- Khả năng thanh toán của Công ty là một chỉ tiêu quan trọng phản ánh năng lực tài chính mà Công ty có được để đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ. Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty luôn duy trì ổn định. Trong hai năm gần nhất, năm 2015 và 2016 lần lượt là 1,15 và 1,41 ở mức lớn hơn 1 lần cho thấy Công ty đảm bảo hoàn thành được nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn.

- Hệ số thanh toán nhanh của Công ty trong năm 2016 là 0,79 lần, mặc dù thấp hơn so với hệ số thanh toán ngắn hạn nhưng nhìn chung vẫn bảo đảm khả năng thanh toán tốt của toàn hệ thống.

- Hệ số cơ cấu vốn: Tỷ lệ Nợ/ Tổng tài sản: Do tính chất đặc thù của ngành xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản mà SAIGONRES đang hoạt động kinh doanh yêu cầu giá trị đầu tư rất lớn, tỷ trọng nợ trên tổng tài sản năm 2016 của Công ty ở mức vừa phải, nợ chỉ chiếm khoảng 69% tổng tài sản. Điều này giúp khả năng thanh toán của công ty luôn ổn định.

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời: Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty qua các năm duy trì ổn định và hiệu quả thể hiện qua các chỉ tiêu về khả năng sinh lời từ năm 2015 đến 2016. Trong năm 2016, kết quả kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả cao, doanh thu và lợi nhuận tăng đột biến, nguyên nhân chủ yếu do ghi nhận doanh thu mang về từ dự án SAIGONRES Plaza. Dự án đã được đầu tư xây dựng vượt tiến độ và bàn giao sản phẩm cho khách hàng đúng thời điểm thị trường bất động sản sôi động nên gia tăng lợi nhuận đột biến. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời có sự tăng lên đáng kể so với giai đoạn trước đó. Cụ thể: các chỉ tiêu về hệ số LNST/ Tổng tài sản và LNST/VCSH trong năm 2016 đạt lần lượt 22,1 % và 79,7% cao hơn mức 2,6% và 9,3% tương ứng của năm 2015

12 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1 Danh sách hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	CMND	Chức vụ
1	Ông Phạm Thu	022073078	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	022321063	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Ông Phạm Đình Thành	023127257	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Ông Phạm Quốc Thắng	022498134	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Đặng Văn Phúc	024190054	Thành viên Hội đồng quản trị
6	Bà Trần Thị Ga	023418687	Thành viên Hội đồng quản trị

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

a) Chủ tịch hội đồng quản trị

- Họ và tên : Phạm Thu
- Ngày tháng năm sinh : 04/03/1949 Giới tính: Nam
- Nơi sinh : Yên Thế - Bắc Giang
- Số CMND : 022073078 cấp ngày 09/08/2005 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Phú Thọ
- Địa chỉ thường trú: 59 Trần Quý Cáp, Phường 12, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405549
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây Dựng
- Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: CT.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:
 - ◇ Từ năm 1971 - 1983: Thượng úy - Học Viện Kỹ thuật Quân sự Hà Nội
 - ◇ Từ năm 1983 - 1990: Giám đốc Xí Nghiệp Sửa chữa nhà số 2
 - ◇ Từ năm 1990 - 1992: Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng và Trang trí Nội thất số 2.
 - ◇ Từ năm 1992 - 1994: Giám đốc Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà.
 - ◇ Từ 1994 - 1999: Giám đốc Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.

- ◇ Từ năm 1999 – đến nay: CT.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của SAIGONRES.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: 11.232. 078 cổ phần
 - ◇ Sở hữu cá nhân: 11.232.078 cổ phần chiếm 28,36% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
 - ◇ Nguyễn Thị Nguyễn: Mẹ -Nắm giữ 540.000 cổ phần chiếm 1,36% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Trần Thị Tuyết Mai: Vợ - Nắm giữ 450.000 cổ phần chiếm 1,14% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Phạm Đình Thành: Con - Nắm giữ 2.341.860 cổ phần chiếm 5,91% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Phạm Tuấn: Con - Nắm giữ 2.094.600 cổ phần chiếm 5,29% VDL của SAIGONRES.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHCĐ thông qua hàng năm.

b) Phó Chủ tịch hội đồng quản trị

- Họ và tên: Nguyễn Thị Mai Thanh
- Ngày tháng năm sinh: 25/12/1952 Giới tính: Nữ
- Nơi sinh: Trảng Bàng – Tây Ninh
- Số CMND: 022321063 cấp ngày 15/06/2009 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tây Ninh
- Địa chỉ thường trú: 44 Huỳnh Tịnh Của, Phường 8, Quận 3, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38100017
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện lạnh
- Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE).
- Quá trình công tác :
 - ✧ Từ năm 1982 đến - nay: Công tác tại Công ty Cổ phần cơ điện lạnh (REE).
 - ✧ Từ năm 2002 – nay: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Địa ốc Sài Gòn.
- Số lượng cổ phần nắm giữ:
 - ✧ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
 - ✧ Đại diện sở hữu: Đồng sở hữu 1.430.564 cổ phần cho Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE chiếm 28,86 % VDL của SAIGONRES.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
 - ✧ Nguyễn Ngọc Hải: Chồng - Nắm giữ 2.338. 142 cổ phần chiếm 5,9% VDL của SAIGONRES.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHĐCĐ thông qua hàng năm.

c) Thành viên Hội đồng quản trị:

- Họ và tên: Trần Thị Ga
- Ngày tháng năm sinh: 09/12/1969 Giới tính: Nữ
- Nơi sinh: Thái Bình
- Số CMND: 023418667 cấp ngày 11/7/2013 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thái Bình
- Địa chỉ thường trú: 360 E8 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405549
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc.

- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác :
 - ✧ Từ 1989- 1990: Cán bộ Phòng kế toán Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.
 - ✧ Từ 1991- 1993: Phó phòng kế hoạch Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.
 - ✧ Từ 1994-1999: Phó phòng kinh doanh Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định.
 - ✧ Từ năm 2000-2001: Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ năm 2002- 2009: Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2006 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – TV. Hội đồng quản trị CTCP Địa ốc Sài Gòn.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: 1.663.364 cổ phần
 - ✧ Sở hữu cá nhân: 1.663.364 cổ phần chiếm 4,2% VDL của SAIGONRES.
 - ✧ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
 - ✧ Trần Văn Đức: Anh ruột - Nắm giữ 90.000 cổ phần chiếm 0,23% VDL của SAIGONRES.
 - ✧ Trần Thị Hiền: Chị ruột- Nắm giữ 4.800 cổ phần chiếm 0,01%VDL của SAIGONRES.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHĐCĐ thông qua hàng năm.

d) Thành viên Hội đồng quản trị:

- Họ và tên: Đặng Văn Phúc
- Ngày tháng năm sinh: 16/07/1970 Giới tính: Nam
- Nơi sinh: Thành phố Đà Nẵng
- Số CMND: 024190054 cấp ngày 26/11/2012 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hòa Quý – Hòa Vang – Thành Phố Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú: 177 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405549
- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: TV. Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác :
 - ✧ Từ 1998-2001: Phó giám đốc Xí nghiệp trực thuộc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2002-2003: Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2003-2004: Trưởng Phòng Kế hoạch Tổng hợp Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2005-2008: Giám đốc Kế hoạch Đầu tư Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2009- đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty – Thành viên HĐQT Công ty.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: 654.810 cổ phần
 - ✧ Sở hữu cá nhân: 654.810 cổ phần chiếm 1,65% VDL của SAIGONRES.
 - ✧ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHĐCĐ thông qua hàng năm.

e) Thành viên Hội đồng quản trị:

- Họ và tên: Phạm Quốc Thắng
- Ngày tháng năm sinh: 05/3/1971 Giới tính: Nam
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND: 022498134 cấp ngày 04/3/2013 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán:
- Địa chỉ thường trú: 119 Nguyễn Đức Thuận, phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng Quản trị.

- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc CTCP Bất động sản(R.E.E)
- Quá trình công tác:
 - ✧ Từ năm 2006 đến tháng 12 năm 2006: Phó Giám đốc CTCP Bất động sản (R.E.E)
 - ✧ Từ năm 2007 đến nay: Giám đốc CTCP Bất động sản (R.E.E)
 - ✧ Từ năm 2016 đến nay: Thành viên HĐQT SAIGONRES
- Số lượng cổ phần nắm giữ:
 - ✧ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.
 - ✧ Đại diện sở hữu: Đồng sở hữu 1.430.564 cổ phần cho Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE chiếm 28,86 % VDL của SAIGONRES.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: 0 cổ phần.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHCĐ thông qua hàng năm.

f) Thành viên Hội đồng quản trị:

- Họ và tên: Phạm Đình Thành
- Ngày tháng năm sinh: 07/10/1980 Giới tính: Nam
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND: 023127257 cấp ngày 22/2/2010 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Phú Thọ
- Địa chỉ thường trú: 59 Trần Quý Cáp, phường 12, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Hội đồng Quản trị.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
- Quá trình công tác :
 - ✧ Từ năm 2005 – 2007: Ban quản lý Dự án Nâng cấp Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.

- ◇ Từ năm 2010 – 2012: Công ty Shimizu – Singapore.
- ◇ Từ năm 2012 – 2015: Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hùng Vương.
- ◇ Từ năm 2013 – 2015: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xây dựng Đô Thị.
- ◇ Từ năm 2015 đến nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: 2.341.860 cổ phần
- ◇ Sở hữu cá nhân: 2.341.860 cổ phần chiếm 5,91% VDL của SAIGONRES.
- ◇ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHĐCĐ thông qua hàng năm.

12.2 Danh sách Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	CMND	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Hồng Phát	024241260	Trưởng Ban kiểm soát
2	Bà Hồ Trần Diệu Linh	024861654	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Thái Quốc Dương	025788187	Thành viên Ban kiểm soát

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

a) Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Hồng Phát
- Ngày tháng năm sinh: 12/08/1963 Giới tính: Nam
- Nơi sinh: Thành phố Nam Định
- Số CMND: 024241260 cấp ngày 18/03/2004 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thành Phố Nam Định, Tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú: 61 Trần Tấn, P. Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405549
- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
 - Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Trưởng Ban kiểm soát.
 - Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
 - Quá trình công tác:
 - ◇ Từ 1986-1992: Nhân Viên Tại Công ty Điện máy Xe đạp Xe máy Hà Nam Ninh.
 - ◇ Từ 1993-1999: Nhân Viên Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ◇ Từ 2000- 200: Phó phòng Kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ◇ Từ 2002 – 2005: Trưởng trung tâm giao dịch địa ốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ◇ Từ 2005 – 2007: Trưởng Ban quản lý dự an Sài Gòn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ◇ Từ 2008 – 2013: Trưởng Ban bồi thường giải phòng mặt bằng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ◇ Từ 2013 - đến nay: Trưởng phòng Kinh tế và Phát triển quỹ đất Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ◇ Từ 2006- đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - ◇ Sở hữu cá nhân: 74.892 cổ phần chiếm 0,19% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan:
 - ◇ Đỗ Ngọc Trâm: Vợ - Nắm giữ 44.910 cổ phần chiếm 0,11% VDL của SAIGONRES.
 - Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHĐCĐ thông qua hàng năm.
- b) Thành viên Ban Kiểm soát**
- Họ và tên: Hồ Trần Diệu Lynh
 - Ngày tháng năm sinh: 26/7/1978 Giới tính: Nữ
 - Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh

- Số CMND: 024861654 cấp ngày 22/2/2008 tại Công an TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán:
- Địa chỉ thường trú: 368/24/2 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38100017
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Ban kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP cơ điện lạnh REE.
- Quá trình công tác :
 - ✧ Từ năm 2000 -2001: Kế toán trưởng Công ty TNHH TM&TTNT Đông Đô.
 - ✧ Từ tháng 02/2001 – 04/2001: Kế toán thống kê Xưởng Lạnh Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE.
 - ✧ Từ 04/2001 – 05/2003 : Phụ trách kế toán Ban quản lý E-Town Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE
 - ✧ Từ 05/2003 – 04/2004: Nhân viên Phòng Tổng hợp & Kiểm toán Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE.
 - ✧ Từ 04/2004 – 02/2006: Nhân viên Ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE.
 - ✧ Từ 02/2006 đến nay : Kế toán Trưởng Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - ✧ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.
 - ✧ Đại diện sở hữu: Đồng sở hữu 1.430.564 cổ phần cho Công ty Cổ phần cơ điện lạnh REE chiếm 28,86 % VDL của SAIGONRES
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm.

c) Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: Thái Quốc Dương
- Ngày tháng năm sinh: 15/8/1979 Giới tính: Nam
- Nơi sinh: Cà Mau
- Số CMND: 025788187 cấp ngày 24/3/2015 tại Công an TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Cà Mau
- Địa chỉ thường trú: 20/20/6 Mễ Cốc, Phường 15, Quận 8, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405549
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: Thành viên Ban kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Quá trình công tác :
 - ✧ Từ 2004 – 2006: Chỉ huy trưởng công trình – Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2007 – 2011: Phó Ban QLDA - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ 2012 – đến nay: Chánh Văn phòng - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
 - ✧ Từ tháng 03/2017: Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - ✧ Sở hữu cá nhân: 19.050 cổ phần chiếm 0,04% V&L của SAIGONRES.
 - ✧ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quyết định của ĐHĐCĐ thông qua hàng năm.

12.3 Giám đốc tài chính

- Họ và tên: **Nguyễn Trọng Giáp**
- Ngày tháng năm sinh: 15/3/1984 Giới tính: Nam
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Số CMND: 025995297 ngày cấp 24/2/2015 tại Công an TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú: 143/17/18A Trường Chinh , Phường Tân Thời Nhất, Quận 12, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405549
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- Chức vụ hiện tại ở CTCP Địa ốc Sài Gòn: Giám đốc tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Quá trình công tác :
 - ◇ Từ năm 2007 đến năm 2013: là chuyên viên kế toán tại Công ty TNHH Thủy Triều Đông Phương;
 - ◇ Từ năm 2013 đến tháng 4/2017: là Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn Kim Nam Long.
 - ◇ Từ tháng 4/2017 đến nay: Giám đốc Tài Chính Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - ◇ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần chiếm 0% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có

12.4 Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Thị Quý

- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1973 Giới tính: Nữ
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND: 024878104 cấp ngày 28/05/2012 tại Công an TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 86 Nguyễn Thông, phường 9, quận 3, TP.HCM.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 028.38405550
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện tại ở Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác :
 - ◇ Từ năm 1996 đến năm 1997: Chuyên viên kế toán tại Công ty Vận tải số 81;
 - ◇ Từ năm 1998 đến năm 2005: Chuyên viên kế toán tại Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 6;
 - ◇ Từ năm 2006 đến 2008: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Kiến trúc Lá Đò;
 - ◇ Từ năm 2009 đến năm 2011: Kế toán trưởng Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Tân Đại Thành;
 - ◇ Từ năm 2012 đến 08/2013: Kế toán tổng hợp;
 - ◇ Từ 09/2013 đến nay: Kế toán trưởng.
- Số lượng cổ phần nắm giữ :
 - ◇ Sở hữu cá nhân: 9.000cổ phần chiếm 0,023% VDL của SAIGONRES.
 - ◇ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần của những người liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có



13 Tài sản

13.1 Tài sản cố định

Bảng 14: Tài sản cố định của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

Đơn vị tính: đồng

TT		Năm 2016			30/09/2017		
		Nguyên giá	KH lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	KH lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	23.292.114.540	15.643.633.229	7.648.481.311	24.743.286.926	16.817.276.060	7.926.010.866
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	5.163.701.918	2.874.545.070	2.289.156.848	5.163.701.918	2.977.819.108	2.185.882.810
2	Máy móc thiết bị	11.043.324.316	8.781.931.479	2.281.392.837	11.043.324.316	9.045.343.525	1.997.980.971
3	Phương tiện vận tải	6.669.345.898	3.591.414.274	3.077.931.626	8.141.801.716	4.399.654.451	3.742.147.265
4	Thiết bị văn phòng	415.742.408	415.742.408	0	394.458.976	394.458.976	0
II	Bất động sản đầu tư	0	0	0	133.781.490.188	80.987.936.767	52.793.553.421
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	0	0	0	133.781.490.188	80.987.936.767	52.793.553.421
III	Tài sản cố định vô hình	1.984.623.500	9.242.490	1.975.381.010	1.984.623.500	14.787.984	1.969.835.516
1	Phần mềm kế toán	36.970.000	9.242.490	27.727.510	36.970.000	14.787.984	22.182.016
2	Quyền sử dụng đất	1.947.653.500	0	1.947.653.500	1.947.653.500	-	1.947.653.500
	Tổng cộng	25.276.738.040	15.652.875.719	9.623.862.321	160.509.400.614	97.820.000.811	62.689.399.803

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2016 và BCTC hợp nhất tự lập Quý 3 năm 2017 của SAIGONRES)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn là chủ sở hữu quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP.HCM với diện tích 386 mét vuông có giá trị 1.947.653.500 đồng.



13.2 Tài sản là đất đai, bất động sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty

Các tài sản là đất đai, bất động sản của Công ty nắm giữ dưới nhiều hình thức khác nhau đa số là các dự án. Tính đến 30/9/2017, Công ty có:

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hình thức sở hữu
1	Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông	Quận 12	6.924,8	Theo Quyết định giao đất của UBND TP. HCM
2	Chung cư An Phú 1	Quận Thủ Đức	4.917,2	Theo Quyết định giao đất của UBND TP. HCM
3	Chung cư An Phú 2	Quận Thủ Đức	5.207,4	Theo Quyết định giao đất của UBND TP. HCM
4	SAIGONRES RIVERSITE	Quận Thủ Đức	67.221,3	UBND thành phố chấp thuận chủ trương và công nhận Chủ đầu tư dự án, đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng
5	SAIGONRES CONDO HOTEL	TP. Vũng Tàu	8.816	UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Khách sạn Văn phòng	Trần Nãi - Quận 2	2.655	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
7	Khu dân cư xã Phú Hội	Huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai	80.000	Theo Giấy giới thiệu chấp thuận địa điểm đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai, đã bồi thường được 50.000m ² , phần còn lại đã có phương án đền bù
8	Cụm chung cư lô chữ Cư xá Thanh Đa	Phường 27- Quận Bình Thạnh	149.350	UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
9	Dự án khu nhà nghỉ thấp tầng	Phường Long Bình - Quận 9	80.060	Tham gia đấu thầu
10	Khu du lịch sinh thái Văn Lâm - Bình Thuận	Huyện Hàm Thuận Nam - tỉnh Bình Thuận	520.000	Theo Giấy chứng nhận đầu tư của UBND tỉnh Bình Thuận và Giấy phép khai thác khoáng sản, diện tích đất đã bồi thường giải phóng mặt bằng 157.301,60m ²

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).



Bảng 15: Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức dự kiến trong năm trong năm tiếp theo

STT	Chi tiêu	Năm 2016 (Giá trị thực hiện)	Kế hoạch năm 2017		Dự kiến Năm 2018	Dự kiến Năm 2019
			Kế hoạch (Giá trị dự toán)	Chênh lệch tăng/giảm so với năm 2016		
1	Doanh thu thuần	1.079.178.791.161	1.209.800.000.000	130.621.208.839	1.490.270.000.000	3.079.430.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty	273.135.483.645	160.000.000.000	(113.135.483.645)	230.000.000.000	300.000.000.000
3	Vốn chủ sở hữu	478.355.794.728	590.737.501.770	112.381.707.042	721.737.556.770	922.737.611.770
4	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	25,31%	23,05%	-2,26%	15,43%	9,74%
5	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	79,68%	29,93%	-109,61%	35,05%	36,49%
6	Cổ tức	110%	25%	-85%	25%	30%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn).

- Lợi nhuận kế hoạch năm 2017 là 160.000.000.000 đồng do Công ty lập thấp hơn lợi nhuận của năm 2016 là 113.135.483.645 đồng tương ứng giảm 41,42%, nguyên nhân chính do trong năm 2016 SAIGONRES hoành thành dự án SAIGONRES Plaza và bàn giao phần lớn cho khách hàng mua căn hộ do vậy doanh thu, lợi nhuận tăng đột biến. Trong năm 2017 SAIGONRES chi ghi nhận phần còn lại ước tính khoảng 120.000.000.000 đồng của dự án SAIGONRES Plaza nên lợi nhuận sẽ thấp hơn. Ngoài ra, SAIGONRES hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty, việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh tác động đến lợi nhuận của Công ty.

- Nhằm thận trọng trong việc thực hiện kế hoạch nên năm 2017 Công ty không lập kế hoạch quá cao mà chỉ lập ở mức phù hợp với hoạt động thực tế. Năm 2018 và năm 2019, Công ty lập kế hoạch cao hơn so với năm 2017 là do Công ty dự kiến trong 2 năm này sẽ tiếp tục hoàn thiện các dự án mới, bàn giao cho khách hàng từ đó ghi nhận được doanh thu cũng như lợi nhuận.
- Doanh thu và lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2018 lần lượt là 1.490.270.000.000 đồng và 230.000.000.000 đồng, so với năm 2017 tỷ lệ tăng tương ứng là 23,18% và 43,75%. Tỷ lệ tăng lợi nhuận cao hơn so với tỷ lệ tăng doanh thu khoảng 23% là do Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất của “Dự án SAIGON RIVERSIDE” tạo ra một khoản lợi nhuận bất thường nên tỷ lệ tăng lợi nhuận cao hơn tỷ lệ tăng doanh thu.

Cụ thể doanh thu và lợi nhuận sau thuế dự kiến kế hoạch 2018 như sau:

STT	Dự án	Doanh thu (Đồng)	LN sau thuế (đồng)
1	Dự án Nhà ở xã hội An Phú Đông (Dự kiến hoàn thành, bàn giao trong năm 2018)	365.000.000.000	35.000.000.000
2	Dự án SAIGON RIVERSIDE (Dự kiến hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong năm 2018)	950.000.000.000	180.000.000.000
3	Các dự án khác	175.270.000.000	15.000.000.000
Tổng cộng		1.490.270.000.000	230.000.000.000

14.1 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

- Kế hoạch doanh thu lợi nhuận được ước tính trên tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại của SAIGONRES. Năm 2017, ngoài việc tập trung bán các sản phẩm còn lại và hoàn tất cấp chủ quyền nhà đất để thu hồi vốn tại các dự án đã hoàn thành, Công ty tiếp tục đưa vào khai thác kinh doanh dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Các dự án còn đang hoàn tất thủ tục đầu tư phần lớn đều là “đất sạch” hoặc hợp tác đầu tư với chính chủ sử dụng đất nên các vấn đề liên quan đến giải tỏa và đền bù là không đáng lo ngại, không mất nhiều thời gian và chi phí giải tỏa đền bù. Với phương châm đầu tư có chọn lọc không dàn trải và tập trung vào các dự án đang triển khai có khả năng tiêu thụ được sản phẩm nên luôn đảm bảo kế hoạch doanh thu lợi nhuận hàng năm.
- Ngoài ra các mảng hoạt động về đầu tư tài chính, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, và các khoản đầu tư khác sẽ tạo nên tính khả thi trong quá trình thực hiện kế hoạch doanh thu lợi nhuận hàng năm.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 09 tháng đầu năm 2017: Doanh thu đạt 544.916.236.285 đồng và lợi nhuận trước thuế đạt 132.772.501.442 đồng.

14.2 Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT thông qua

a. DỰ ÁN CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI AN PHÚ ĐÔNG

❖ Tổng quan dự án:

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Tổng thầu xây dựng: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
- Vị trí dự án : phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô dự án:
 - Diện tích khu đất: 6.924,8 m².
 - Diện tích đất sạch: 6.924,8 m².



- Tổng diện tích sàn xây dựng : 25.525 m²
- Tầng cao công trình: 16 tầng + 01 tầng hầm.
- Tổng số căn hộ : 308 căn
- Mật độ xây dựng: 40%, hệ số sử dụng đất: 6 lần.
- Năm xây dựng: Quý 1/ 2017
- Năm dự kiến hoàn thành: Quý 4/ 2018
- Tiến độ thi công: đến tháng 11/2017 đã thi công đến tầng 6.

❖ Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 320 tỷ đồng, trong đó: nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 70 tỷ đồng, nguồn vốn vay của dự án dự kiến vay là 90 tỷ đồng từ các ngân hàng thương mại và phần còn lại huy động từ nguồn thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.

- Lợi nhuận dự kiến: 35 tỷ đồng.

❖ **Cơ sở pháp lý:** đủ điều kiện thi công dự án.

b. DỰ ÁN CHUNG CƯ AN PHÚ 1

❖ **Tổng quan dự án:**

– Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

– Vị trí dự án : Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

– Quy mô dự án:

- Diện tích khu đất: 4.917,2 m².
- Diện tích đất sạch: 4.917,2 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 27.045 m²
- Tầng cao công trình: 19 tầng
- Tổng số căn hộ : 306 căn
- Mật độ xây dựng: 31,76%, hệ số sử dụng đất: 5,5 lần.
- Năm xây dựng: Quý 2/ 2018
- Năm dự kiến hoàn thành: Quý 1/ 2020
- Tình hình triển khai dự án: đang hoàn tất các thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

❖ **Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 410 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 100 tỷ đồng, nguồn vốn vay dự kiến vay là 90 tỷ đồng từ các ngân hàng thương mại và phần còn lại huy động từ nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.

- Lợi nhuận dự kiến: 105 tỷ đồng.

❖ **Cơ sở pháp lý:**

– Công văn số 748/SQHKT-QHKV2 ngày 11/3/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP.HCM về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình dự án Chung cư

An Phú 1 tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư.

- Dự án đã có Quyết định giao đất số 2642/QĐ-UBND ngày 05/6/2015 của UBND TP.HCM về việc công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Chung cư An Phú 1 tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- Quyết định số 5298/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của UBND TP.HCM về việc giao đất để thực hiện dự án.



c. CHUNG CƯ AN PHÚ 2

❖ Tổng quan dự án:

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Vị trí dự án : Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô dự án :
 - Diện tích khu đất: 5.207,4 m².
 - Diện tích đất sạch: 5.207,4 m².
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 28.640 m².
 - Tổng số căn hộ: 330 căn.
 - Tầng cao công trình: 18 tầng.
 - Mật độ xây dựng: 32,74%, hệ số sử dụng đất: 5,5 lần.
 - Năm xây dựng: Quý 2/ 2018.
 - Năm dự kiến hoàn thành: Quý 1/ 2020.

- Tình hình triển khai dự án: đang hoàn tất các thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo đúng quy định.



❖ **Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 425 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 110 tỷ đồng, nguồn vốn vay của dự án dự kiến là 80 tỷ đồng từ các ngân hàng thương mại và phần còn lại huy động từ nguồn khác như vốn phát hành, thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.
- Lợi nhuận dự kiến: 115 tỷ đồng.

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Công văn số 152/TD-PCCC ngày 29/01/2016 phê duyệt phòng cháy chữa cháy cho Chung cư.
- Quyết định số 2643/QĐ-UBND TP.HCM ngày 05/06/2015 về việc công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Chung cư An Phú 2 tại Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- Quyết định số 5299/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 về việc cho phép Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn được sử dụng đất để đầu tư xây dựng Chung cư An Phú 2 tại Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- Thông báo số 6697/TB-CT ngày 09/06/2016 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo nộp lệ phí trước bạ.
- Thông báo số 6698/TB-CT ngày 09/06/2016 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- Thông báo số 3605/SXD-TĐDA ngày 09/03/2016 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án An Phú 2 tại Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- Thông báo 12486/SDKTXD ngày 10/08/2016 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án An Phú 2 tại Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức, Tp.HCM

d. DỰ ÁN SAIGON RIVERSIDE

❖ Tổng quan dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sài Gòn Riverside (Công ty liên doanh liên kết của SAIGONRES với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh)
- Vị trí dự án : Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh



- Quy mô dự án :

- Diện tích khu đất: 67.221,3 m².
- Diện tích đất sạch: 67.221,3 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 332.385 m²
- Tổng số căn hộ : 2.668 căn
- Tầng cao công trình: 3 – 25 tầng.
- Mật độ xây dựng: 48,8%, hệ số sử dụng đất: 4,5 lần.
- Năm xây dựng: Quý 2/ 2018

- Năm dự kiến hoàn thành: Quý 2/ 2022
- Tình hình triển khai dự án: đang hoàn tất các thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

❖ **Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 4.750 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 950 tỷ đồng, nguồn vốn vay của dự án dự kiến vay là 1.200 tỷ đồng từ các ngân hàng thương mại và phần còn lại huy động từ nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.
- Lợi nhuận dự kiến: 1.250 tỷ đồng

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Quyết định số 1241/QĐ-TTG ngày 11/12/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn để đầu tư xây dựng khu dân cư Hiệp Bình Chánh (khu A) tại p. Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- Công văn số 5182/VP-ĐTMT ngày 19/7/2010 của UBND thành phố về diện tích khu đất đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- Công văn số 298/TC-QC ngày 25/07/2011 của Bộ Tổng Tham Mưu Cục Tác Chiến V/v chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình.
- Giấy phép quy hoạch số 06/GPQH ngày 12/01/2015 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp.
- Quyết định số 5767/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 của UBND TP.HCM về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở cao tầng các công trình công cộng và công viên cây xanh phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- Công văn số 5010/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thành phố về việc chấp thuận chủ trương và công nhận chủ đầu tư dự án khu nhà ở cao tầng các công trình công cộng và công viên cây xanh phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

e. **DỰ ÁN SAIGONRES CONDO HOTEL**

❖ **Tổng quan dự án:**

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (Công ty con của SAIGONRES)
- Vị trí dự án : Số 28 Thi Sách, phường Thảng Tam, Thành phố Vũng Tàu

- Quy mô dự án :

- Diện tích khu đất: 8.816 m².
- Diện tích đất sạch: 8.816 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 124.000 m²
- Tầng cao công trình: 36 tầng + 02 tầng hầm.
- Tổng số căn hộ: 1.143 căn hộ + 115 phòng khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 sao và 10.000 m² sàn thương mại dịch vụ.
- Mật độ xây dựng: Khối đế 55%, Khối tháp 40%; hệ số sử dụng đất: 14,0 lần.
- Năm xây dựng: Quý 1/ 2018.
- Năm dự kiến hoàn thành: Quý 3/ 2020.



- Tình hình triển khai dự án: Dự án này đã có chủ quyền sử dụng đất, vị trí tại P. Thăng Tam, TP. Vũng Tàu với diện tích 8.816 m² do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc làm chủ đầu tư. Dự án đã được UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chấp thuận cho đầu tư, đang trong quá trình xin phép xây dựng.

❖ **Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 1.400 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 300 tỷ đồng, nguồn vốn vay của dự án dự kiến vay là 400 tỷ đồng từ các ngân hàng thương mại và phần còn lại huy động từ nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.
- Lợi nhuận dự kiến: 350 tỷ đồng.

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Công văn số 8177/UBND-VP ngày 29/08/2017 về chủ trương đầu tư dự án.
- Giấy phép quy hoạch số 18/GPQH ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Công văn số 221/ TC-QC ngày 16/05/2017 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;
- Công văn số 8177/ UBND-VP ngày 29/08/2017 về việc chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp căn hộ du lịch - khách sạn tại đường Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu.
- Giấy phép quy hoạch số 18/GPQH ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp phép quy hoạch cho công ty TNHH Phước Lộc xây dựng dự án Tổ hợp căn hộ du lịch - khách sạn tại đường Thi Sách, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu.
- Giấy chứng nhận QSDĐ số CT03957/UBND ngày 07/01/2013 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty TNHH Phước Lộc.

f. DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI TẠI SỐ 12/10 TRẦN NẢO

❖ Tổng quan dự án:

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Vị trí dự án : 12/10 Trần Nảo, phường Bình An, quận 2, TP.HCM
- Quy mô dự án :
 - Diện tích khu đất: 2.655 m².
 - Diện tích đất sạch: 2.655 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.212,7 m²
 - Tầng cao công trình: 21 tầng, trong đó có 7 tầng thương mại dịch vụ và 14 tầng văn phòng, khách sạn.
 - Mật độ xây dựng: 60%; hệ số sử dụng đất: 5,5 lần.
 - Thời gian dự kiến thực hiện: Dự án thực hiện xây dựng từ quý 2 năm 2018, dự kiến hoàn thành trong vòng 12 tháng.
 - Tình hình triển khai dự án: đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục xin giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

❖ Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:



- Tổng vốn đầu tư của dự án là 86 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 43 tỷ đồng, nguồn vốn còn lại vay dự án dự kiến từ các ngân hàng thương mại và các nguồn khác từ nhà thầu xây dựng.

- Lợi nhuận dự kiến: 25 tỷ đồng.

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 15947 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2012.

- Công văn số 1055/UBND-ĐTMT ngày 12/3/2014 của UBND TP.HCM về việc chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn tại địa điểm 12/10 đường Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 2994/UBND-TNMT ngày 19/7/2017 của UBND quận 2 về việc hỗ trợ hoàn tất thủ tục pháp lý dự án trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn tại địa điểm 12/10 đường Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh

- Hiện Công ty đang hoàn tất các thủ tục triển khai xây dựng theo đúng quy định.

g. DỰ ÁN KHU DÂN CƯ XÃ PHÚ HỘI – TRUNG TÂM NHƠN TRẠCH

❖ **Tổng quan dự án:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của SAIGONRES).

- Vị trí dự án: Xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô của dự án:

- Diện tích khu đất: 80.000 m²
- Diện tích đất sạch: 42.834 m², diện tích còn lại 30.000 m² đã có phương án đền bù và đang triển khai thực hiện.
- Cao ốc thương mại + căn hộ (từ 18 đến 20 tầng): 14.275 m²
- Khu nhà liên kế vườn : 18.074 m²
- Khu biệt thự : 8.898 m²
- Trường mẫu giáo : 12.751 m²
- Đất cây xanh, thể dục thể thao : 5.325 m²
- Đường giao thông : 19.945 m²

- Dự án được thi công làm hai giai đoạn:
 - + Giai đoạn 1: Tổng diện tích xây dựng là: 19.048m², gồm
 - Nhà phố liền kề: 178 căn.
 - Nhà biệt thự: 48 căn.
 - + Giai đoạn 2: Tổng diện tích xây dựng là: 50.430 m²
 - Xây dựng 03 cao ốc thương mại + căn hộ
 - Khu nhà liền kề vườn : 18.074 m²
 - Trường mẫu giáo : 12.751 m²
 - Đất cây xanh, thể dục thể thao : 5.325 m²
- Tình hình triển khai dự án: đến quý 3/ 2017 Công ty đã hoàn tất việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thi công san lấp mặt bằng và triển khai phân hạ tầng của dự án; đầu Quý I năm 2018 sẽ tiến hành triển khai xây dựng.
- Thời gian dự kiến thực hiện: Dự án thực hiện xây dựng từ quý 1 năm 2018, dự kiến hoàn thành trong vòng 60 tháng.



❖ **Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng mức đầu tư của dự án dự kiến là 1.000 tỷ, trong đó vốn tự có của chủ đầu tư là 200 tỷ, nguồn vốn vay của dự án dự kiến là 300 tỷ từ các Ngân hàng thương mại, phần còn lại huy động từ các nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.
- Lợi nhuận dự kiến: 120 tỷ đồng.

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Quyết định số 9636/QĐ-UBND ngày 07/11/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm bổ sung cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn lập thủ tục đầu tư xây dựng khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3251/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản số 9256/UBND-CNN ngày 11/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chủ đầu tư trong dự án xây dựng khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Thông báo số 2164/TB-UBND ngày 29/3/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để thực hiện dự án khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 10/7/2015 UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thuộc dự án khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là chủ đầu tư;
- Văn số 11950/UBND-CNN ngày 07/12/2016 UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân kỳ đầu tư thực hiện dự án khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch;
- Văn bản số 4960/UBND –CNN ngày 25/3/2017 UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư gia đoạn 1 dự án khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;
- Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu dân cư tại xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch làm chủ đầu tư.

i. Cải tạo xây dựng mới cụm chung cư lô chữ khu cư xá Thanh Đa

❖ Tổng quan dự án:

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn (RESCO)
- Tổng thầu xây dựng: Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES)
- Vị trí dự án: Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô của dự án:
 - Diện tích khu đất: 149.350 m²

- Tầng cao tối đa : 30 Tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 794.294 m²
- Tổng số căn hộ : 7.300 căn hộ
- Tiến độ thực hiện : 08 năm kể từ ngày được cấp phép xây dựng

Hình 18: Dự án cụm Chung cư lô chũr khu cư xá Thanh Đa



MẶT ĐỨNG HƯỚNG ĐÔNG



MẶT ĐỨNG HƯỚNG NAM



MẶT ĐỨNG ĐƯỜNG BÌNH QUỚI



MẶT ĐỨNG HƯỚNG BẮC

❖ Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:

- Tổng mức đầu tư của dự án dự kiến là 7.000 tỷ, trong đó vốn tự có của chủ đầu tư là 1.500 tỷ, nguồn vốn vay của dự án dự kiến là 2.000 tỷ từ các Ngân hàng thương mại, phần còn lại huy động từ các nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.
- Lợi nhuận dự kiến 1.800 tỷ đồng.

❖ Cơ sở pháp lý:

- Công văn số 19291/SXD-PTN&TTBĐS ngày 20/10/2016 của Sở Xây dựng Thành phố về đẩy nhanh tiến độ cải tạo xây mới cụm chung cư lô chữ cư xá Thanh Đa tại Phường 27, Quận Bình Thạnh.
- Công văn số 78/UBND-ĐT ngày 09/01/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cải tạo xây mới cụm chung cư lô chữ cư xá Thanh Đa tại Phường 27, Quận Bình Thạnh.
- Công văn số 502/TCT-KHKD ngày 11/4/2017 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV giao cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn về việc cải tạo xây mới cụm chung cư lô chữ cư xá Thanh Đa tại Phường 27, Quận Bình Thạnh.
- Công văn số 424/UBND ngày 28/03/2007 của Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh về lập thủ tục và thu hồi giao đất để thực hiện đầu tư xây dựng chung cư tại khu đất 5.124 m² thuộc Phường 27, Quận Bình Thạnh.
- Quyết định 5256/QĐ-UBND ngày 25/9/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu 1/2000 khu dân cư Phường 27, Quận, bình Thạnh (Phần Quy hoạch sử dụng đất - Kiến trúc - giao thông).
- Quyết định 7392/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Đồ án phân khu Quy hoạch 1/2000 khu dân cư Phường 27, Quận Bình Thạnh (Phần hạ tầng kỹ thuật).
- Đồ án quy hoạch 1/500 dự án cải tạo xây mới cụm chung cư lô chữ cư xá Thanh Đa, Phường 27, Quận Bình Thạnh do Công Ty TNHH Kiến trúc Việt Xanh lập tháng 06 năm 2017.

j. DỰ ÁN KHU NHÀ NGHỈ THÁP TẦNG**❖ Tổng quan dự án:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Vị trí dự án: Phường Long Bình, Quận 9, TP.HCM.

– Quy mô dự án:

- Diện tích khu đất: 80.060 m²
- Đất xây dựng công trình: 17,37 %
- Đất giao thông nội bộ: 11,91 %
- Đất cây xanh hồ nước: 70,72 %
- Tầng cao công trình: từ 01-02 tầng
- Tiến độ thi công: hiện dự án đang triển khai hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

❖ **Nguồn vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng vốn dự kiến đầu tư dự án 300 tỷ, trong đó vốn tự có của chủ đầu tư là 70 tỷ, nguồn vốn vay của dự án dự kiến là 90 tỷ từ các Ngân hàng thương mại, phần còn lại huy động từ các nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ
- Lợi nhuận dự kiến: 80 tỷ đồng.

k. DỰ ÁN VĂN LÂM BÌNH THUẬN

❖ **Tổng quan dự án:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Vị trí dự án: Thôn Văn Lâm – xã Hàm Mỹ - huyện Hàm Thuận Nam – tỉnh Bình Thuận.



– Quy mô của dự án:

- Diện tích khu đất: 520.000 m² bao gồm:
 - + Nhà máy sản xuất nước khoáng: 02 ha

+ Khu Du lịch và nhà ở sinh thái: 50,1 ha

- Tổng diện tích đất đã đền bù: 157.301,60m²
- Thời gian dự kiến thực hiện: Dự án thực hiện xây dựng từ quý 1 năm 2019, dự kiến

hoàn thành trong vòng 30 tháng.

- Tiến độ dự án: Dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư, hiện đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, hoàn tất các thủ tục đầu tư theo quy định và đang tìm đối tác cùng hợp tác triển khai kế hoạch khai thác mỏ nước khoáng.

❖ **Tổng vốn đầu tư và lợi nhuận dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 300 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn của chủ đầu tư có 60 tỷ, nguồn vốn còn lại dự kiến vay là 90 tỷ từ các Ngân hàng thương mại và phần còn lại huy động từ các nguồn khác như thu từ các nhà đầu tư theo tiến độ.
- Lợi nhuận dự kiến: 80 tỷ đồng

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000208 cấp ngày 04/07/2008.
- Giấy phép khai thác khoáng sản số 1605/GP – BTNMT ngày 12/08/2008 của Bộ tài nguyên Môi trường cấp.

14.3 Kế hoạch tăng vốn điều lệ

- Ngày 29/06/2017, được sự chấp thuận của UBCKNN cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn phát hành cổ phần trả cổ tức theo tỷ lệ 1:1. Sau khi trả cổ tức thì vốn điều lệ của Công ty tăng từ 198 tỷ đồng lên 396 tỷ đồng. Việc chi trả cổ tức bằng cổ phần đã hoàn thành trong tháng 7 năm 2017.

- Ngoài ra, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn dự kiến sẽ phát hành ra công chúng số lượng 5.400.000 cổ phiếu tăng thêm Vốn điều lệ của Công ty là 54 tỷ đồng. Sau khi thực hiện việc tăng vốn này Vốn điều lệ của Công ty dự kiến sẽ là 450 tỷ đồng. Việc tăng vốn này sẽ được thực hiện sau khi chuyển vào giao dịch tại HOSE.

15 Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

- Là đơn vị tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán SJC đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của SAIGONRES.

- Chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của SAIGONRES đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh tế, năng lực kinh doanh và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh và chi phí quản lý. Nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của SAIGONRES thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra trong năm 2017 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2017 của SAIGONRES đảm bảo hài hòa giữa thu nhập ổn định của cổ đông và nguồn lực tái đầu tư nhằm phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững của SAIGONRES.
- Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được Công ty Cổ phần Chứng khoán SJC đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán, đồng thời dựa trên cơ sở các thông tin do SAIGONRES cung cấp, kết hợp với các nguồn thông tin được chúng tôi thu thập một cách có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo.
- Những đánh giá trên đây của Công ty Cổ phần Chứng khoán SJC về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của SAIGONRES chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

16 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17 Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết (nếu có): Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**1. Loại chứng khoán:**

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số chứng khoán niêm yết:

39.599.989 (Ba mươi chín triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm tám mươi chín) cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

– “Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 54 của Nghị định 58/2012/NĐ-CP: “Cổ đông cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của Công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

– Tổng Số lượng cổ phần của SAIGONRES bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định: 31.858.360 cổ phần, chiếm 80,45% Vốn điều lệ của Công ty. Cụ thể:

Bảng 16: Danh sách cổ phần cam kết năm giữ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần cam kết năm giữ trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phần cam kết năm giữ trong thời gian sau 6 tháng tiếp theo
I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch Hội đồng quản trị	11.232.078	5.616.039
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	11.430.564	5.715.282
3	Bà Trần Thị Ga	Thành viên Hội đồng quản trị	1.663.364	831.682
4	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên Hội đồng quản trị	654.810	327.405
5	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên Hội đồng quản trị	2.341.860	1.170.930
6	Ông Phạm Quốc Thắng	Thành viên Hội đồng quản trị	0	0
II. BAN KIỂM SOÁT				
1	Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban kiểm soát	74.892	37.446
2	Bà Hồ Thị Diệu Lynch	Thành viên Ban kiểm soát	0	0
3	Ông Thái Quốc Dương	Thành viên Ban kiểm soát	19.050	9.525
III. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc		

		Mục I	
2	Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	
3	Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
IV. BỘ PHẬN KẾ TOÁN TÀI CHÍNH			
1	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc tài chính	0
2	Bà Nguyễn Thị Quý	Kế toán trưởng	9.000
V. CỘ ĐỒNG LỚN "là người có liên quan" với Thành viên HĐQT, BKS, TGD, P.TGD, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng			
1	Nguyễn Ngọc Hải		2.338.142
2	Phạm Tuấn		2.094.600
Tổng cộng			31.858.360
			1.169.071
			1.047.300
			15,929,180

5. Phương pháp tính giá:

Giá niêm yết dự kiến được tính theo các phương pháp sau:

- Phương pháp giá trị sổ sách;
- Phương pháp so sánh P/E (Chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phần);
- Phương pháp so sánh P/B (Chỉ số giá cổ phiếu/giá trị sổ sách mỗi cổ phần).

5.1 Định giá cổ phiếu theo phương pháp giá trị sổ sách.

Vốn chủ sở hữu – Tài sản cố định vô hình - Giá trị phần vốn cổ phần ưu đãi = Giá trị phần vốn cổ đông phổ thông. Giá trị phần vốn cổ đông phổ thông/Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành = Giá trị sổ sách/cổ phiếu.

Giá trị sổ sách của cổ phiếu SGR tại các thời điểm 31/12/2016, 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 30/09/2017
1	Vốn chủ sở hữu (A)	485.376.784.038	566.882.824.444
2	Số lượng cổ phần đang lưu hành (B)	19.800.000	39.599.989
3	Giá trị mỗi cổ phần (C) = (A)/(B) (đ/cp)	24.513	14.265

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý 3/2017 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

5.2 Định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh P/B (chỉ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu theo phương pháp P/B);
- BVS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Giá cổ phiếu tại 30/09/2017: $P = BVS * P/B \text{ bình quân} = 14.265 \times 2.15 = 30.670$ đồng/cp.

5.3 Định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh P/E (chỉ số giá cổ phiếu trên thu nhập của mỗi cổ phần).

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu
- P/E bình quân là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

$$EPS = (\text{Thu nhập ròng} - \text{Cổ tức dành cho CP ưu đãi}) / \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu thông.}$$

- Thu nhập ròng của Công ty trong 4 quý gần nhất (1/10/2016 – 30/09/2017) là: 278.610.608.259 đồng
- Cổ phiếu lưu hành của công ty 39.599.989 cổ phiếu
- EPS của của Công ty trong 4 quý gần nhất (1/10/2016 – 30/09/2017) = Thu nhập ròng của Công ty trong 4 quý gần nhất/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ = $278.610.608.259 / 39.599.989 = 7.035$ đồng/cổ phần.

$$\text{Giá cổ phiếu: } P = EPS * P/E \text{ bình quân} = 7.035 \times 14.4 = 101.313 \text{ đồng/cổ phần}$$

Chỉ số P/E và P/B trung bình 4 quý gần nhất ngành Bất động sản

STT	Tên công ty	EPS 4 quý gần nhất (đ/cp)	Giá trị số sách 30.09.2017 (đ/cp)	P/E (30.09.2017)	P/B (30.09.2017)
1	CTCP DV&XD Địa ốc Đất Xanh	3.497	14.911	6,0	1,41
2	CTCP ĐT&XD Bình Chánh	1.455	23.870	19,29	1,25
3	CTCP Tập đoàn Hà Đô	3.244	24.199	20,53	1,42
4	Công ty cổ phần Xây Dựng Số 5	4.258	22.550	6,81	1,29
5	Công ty cổ phần Licogi 14	9.954	17.615	8,18	4,62
6	CTCP TD Đầu tư Địa ốc NoVa	2.405	21.147	25,57	2,91
Bình quân của nhóm công ty				14,40	2,15

(Nguồn: Tính toán từ nguồn số liệu lấy tại <http://finance.vietstock.vn/>).

5.4 Phương pháp giá thị trường

Phương pháp giá thị trường được xác định dựa trên bình quân giá bình quân hàng ngày của 30 phiên giao dịch gần nhất trong tháng 10&11/2017, Bình quân giá bình quân của 30 phiên giao dịch gần nhất trong tháng 10&11/2017 (Từ ngày 19/10/2017 đến ngày 29/11/2017) trước khi đăng ký hủy giao dịch Upcom là **28.942** đồng/cổ phần.

Tổng hợp kết quả:

Phương pháp	Kết quả (đ/cp)	Trọng số	Tính toán (đ/cp)
Phương pháp giá trị sổ sách	14.265	20%	2.853
Phương pháp P/B	30.670	10%	3.067
Phương pháp P/E	101.313	10%	10.131
Phương pháp giá trị trường	28.942	60%	17.365
Giá cổ phiếu tính theo trọng số		100%	33.416

- Giá trị sổ sách là số liệu thực tế của công ty tuy nhiên nó phản ánh không hết giá trị của công ty, do vậy công ty sử dụng kết quả định giá của phương pháp này với trọng số là 20%.

- Phương pháp P/B phản ánh giá trị tài sản của Công ty đang sở hữu, đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản giá trị sổ sách phản ánh tương đối giá trị thực của công ty nhưng nó không phản ánh hết giá trị của công ty như không tính tới giá trị vô hình như thương hiệu, uy tín do công ty tạo ra. Do vậy Công ty sử dụng kết quả của phương pháp giá trị trường với trọng số 10%.

- Phương pháp P/E thể hiện mối tương quan giữa hoạt động kinh doanh của công ty so với doanh nghiệp cùng ngành trên thị trường. Hệ số P/E cho thấy giá cổ phiếu tại thời điểm định giá cao hơn thu nhập bao nhiêu lần, hay nhà đầu tư phải trả giá cho một đồng thu nhập là bao nhiêu. Tuy nhiên trong 4 quý gần nhất Công ty có EPS tăng cao hơn nhiều lần so với các năm trước do lợi nhuận tăng đột biến trong năm 2016. Do vậy Công ty sử dụng kết quả của phương pháp giá trị trường với trọng số 10%.

- Công ty đang giao dịch trên sàn Upcom thể hiện mức giá giữa cung và cầu đối với cổ phiếu của Công ty do vậy Công ty ưu tiên sử dụng kết quả của phương pháp giá trị trường với trọng số 60%.

Mức giá tham chiếu dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu SGR tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM được xác định trên cơ sở Giá cổ phiếu tính theo trọng số, Ban lãnh đạo Công ty quyết định chọn giá khởi điểm niêm yết cổ phiếu SGR trong ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM là **33.000** đồng/cổ phiếu. Hội đồng quản trị Công ty sẽ thông báo chính thức bằng văn bản gửi Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM về ngày giao dịch đầu tiên và giá tham chiếu trong phiên giao dịch đầu tiên theo quy định.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của SAIGONRES hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

- Căn cứ theo Điều 1, Khoản 2, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty đại chúng như sau:

- i. Không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ Công ty có quy định khác);
- ii. Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì sẽ tuân theo điều ước quốc tế;
- iii. Nếu hoạt động của Công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó
- iv. Nếu Công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;
- v. Nếu Công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà Công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

- Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/9/2015. Theo đó, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh Bất động sản, đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nước ngoài. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại SAIGONRES là 49%.

- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại SAIGONRES hiện nay 7.600 cổ phần 0,019% Vốn điều lệ của Công ty.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1 Đối với CTCP Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES)

a. Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì SAIGONRES thuộc đối tượng được áp dụng mức thuế suất là 22% kể từ ngày 01/01/2014 và từ ngày 01/01/2016 sẽ được áp dụng mức thuế suất là 20%.

b. Thuế Giá trị gia tăng

Thuế GTGT áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của SAIGONRES thực hiện theo quy định của Luật Thuế GTGT năm 2008 và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất thuế GTGT mà SAIGONRES phải chịu là 10%

c. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam.

7.2 Đối với nhà đầu tư**a. Đối với nhà đầu tư cá nhân****➤ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán**

Đối với nhà đầu tư trong nước: Theo quy định tại khoản 5, Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân. Các trường hợp áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập cá nhân.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

➤ Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức**➤ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

➤ Thu nhập từ cổ tức:

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.



VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC (SJCS)

Địa chỉ: 87 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3911.9999 Fax: (08) 3911.8888

Webmail: Mail SJCS

2. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 và 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Văn phòng tại Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 22, Tòa nhà văn phòng Hapulico, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 84-4 3559 2222

Văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 45 Bạch Đằng, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 84-8 3547 1242

3. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2017

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC
TP.HCM**

Văn phòng tại Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3.832.8964

Fax: (028) 3.834.2957

Website: <http://www.aisc.com.vn>

Email: info@aisc.com.vn



VII. PHỤ LỤC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

1. Giấy đăng ký niêm yết
2. Nghị quyết đại hội cổ đông thông quan việc niêm yết
3. Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua việc niêm yết
4. Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc thông qua hồ sơ niêm yết
5. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
6. Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu Công ty niêm yết
7. Quy chế quản trị Công ty
8. Quy chế công bố thông tin
9. Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
10. Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ 2015,
11. Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ 2016
12. Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ soát xét bán niên 2017.
13. Giấy phép hoạt động khai khoáng.
14. Cam kết nắm giữ của cổ thành viên ban điều hành theo quy định
15. Cam kết khác
16. Các tài liệu khác đính kèm.

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 11 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

CT.HĐQT KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



PHẠM THU

NGUYỄN HỒNG PHÁT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐẶNG VĂN PHÚC

NGUYỄN TRỌNG GIÁP

NGUYỄN THỊ QUÝ

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SJC

TỔNG GIÁM ĐỐC



HUYNH ANH TUẤN

