

MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Ngày 21/12/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”, “SGDCK TPHCM”) đã cấp Quyết định Niêm yết số 477/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn niêm yết cổ phiếu trên HOSE. Theo dự kiến, ngày 15/01/2018 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn sẽ chính thức giao dịch với mã chứng khoán là **SGR**. Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, SGDCK TPHCM xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử hình thành lập, quá trình hoạt động, những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong thời gian qua

- Tên Doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**
- Tên viết tắt: **SAIGONRES**
- Tên tiếng Anh: **SAIGON REAL-ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Mã chứng khoán: **SGR**
- 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
- Vốn điều lệ hiện tại: 395.999.890.000 đồng
(Ba trăm chín mươi lăm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm chín mươi ngàn đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

1. Tóm tắt quá trình 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: 4.658.250.133đồng
 - + 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.

2. Quá trình tăng Vốn điều lệ

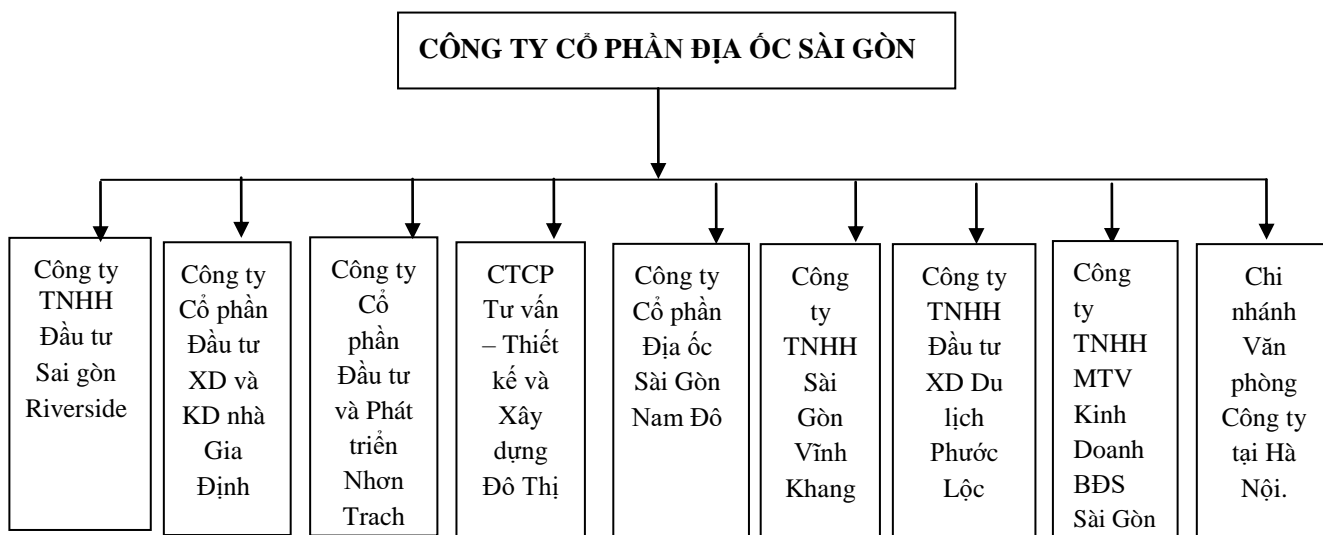
Vốn điều lệ thành lập của Công ty khi đăng ký doanh nghiệp lần đầu dưới hình thức công ty cổ phần năm 1999 là 26.545.000.000 đồng. Sau 05 lần điều chỉnh tăng vốn, đến nay vốn điều lệ của Công ty là 395.999.890.000 đồng.

3. Phạm vi và lĩnh vực hoạt động của Công ty

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 chính của Công ty bao gồm các lĩnh vực kinh doanh chính:

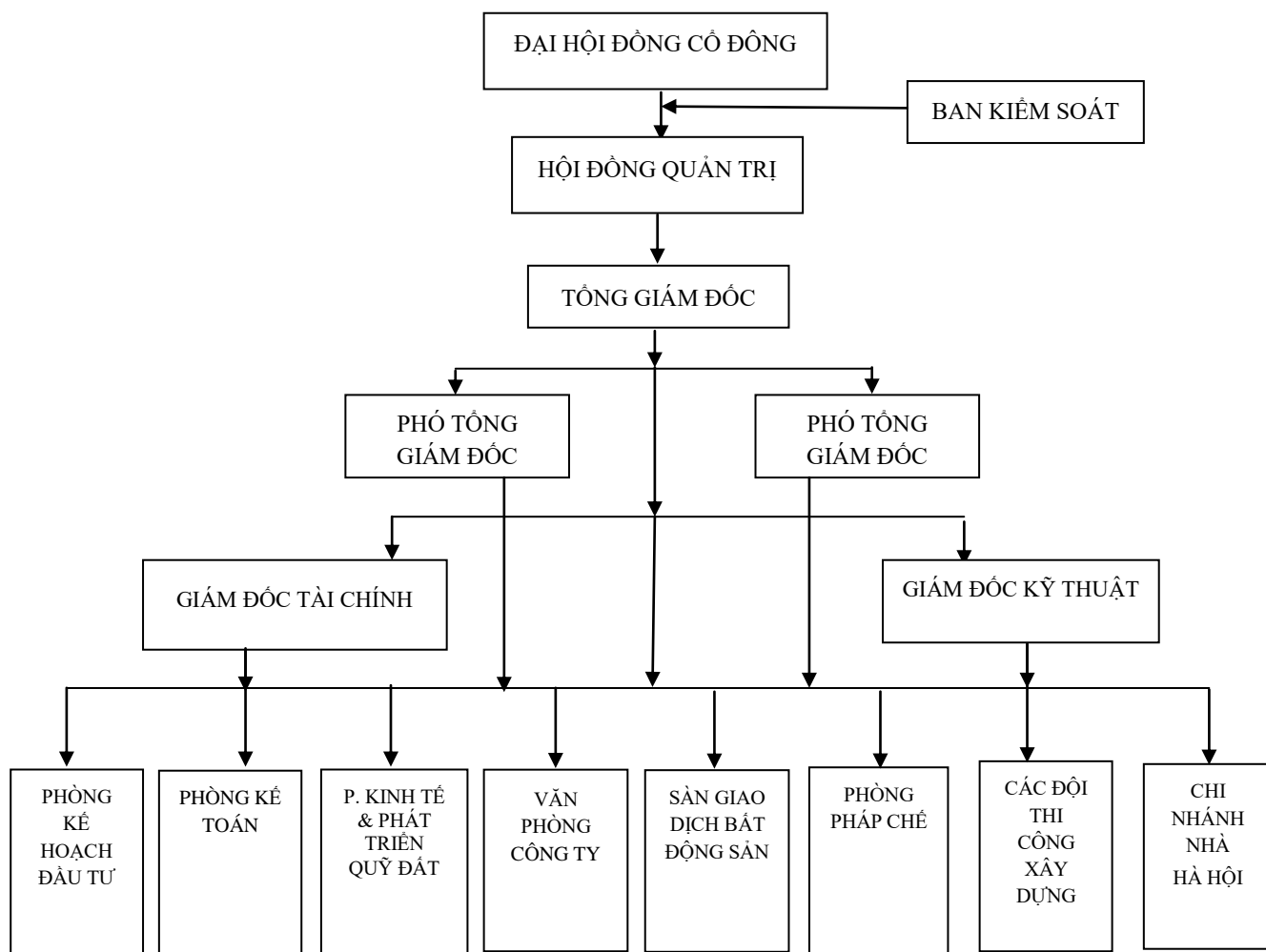
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất.
- Đầu tư xây dựng kinh doanh và cho thuê nhà ở

4. Cơ cấu tổ chức của Công ty



5. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 1: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



6. Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại thời điểm 03/10/2017

Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại thời điểm 12/10/2017

CỔ 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%

7. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 12/10/2017

STT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Mệnh giá: 10.000 VND		Tỷ lệ %/VĐL 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 Tịnh Của, 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%

8. Hoạt động kinh doanh

8.1. Hoạt động kinh doanh 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 SAIGONGRES 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.

MỘT SỐ DỰ ÁN ĐÃ THỰC HIỆN

1. DỰ ÁN SAIGONRES PLAZA

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của SAIGONRES)
- Vị trí dự án : 79/81 Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích khuôn viên: 11.466 m²
- Tổng vốn đầu tư là: 1.036,8 tỷ đồng (trong đó vốn tự có là 210 tỷ, vốn vay là 300 tỷ, phần còn lại huy động từ các nguồn khác như tạm ứng từ khách hàng, nhà đầu tư).
- Quy mô dự án: 02 block Chung cư từ 20 đến 22 tầng.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 91.917 m²+ Số căn hộ: 749
 - + Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 65 m² đến 92 m²
- Đã bàn giao đưa vào khai thác sử dụng từ cuối năm 2016

2. DỰ ÁN SAIGONRES TOWER

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Vị trí dự án : 233 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu
- Diện tích khuôn viên: 3.000 m²
- Quy mô dự án: 01 block Chung cư 20 tầng.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 30.000 m²
 - + 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.

3. DỰ ÁN CAO ỐC AN BÌNH

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
- Vị trí dự án: 787 Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa – Quận Tân Phú – TP.HCM.
- Diện tích khuôn viên: 3.825 m²
- Quy mô dự án: 01 block Chung cư 18 tầng.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 26.338 m²+ Số căn hộ: 222 căn
 - + Diện tích trung bình mỗi căn hộ: Từ 72,7 m² đến 131,9 m²

- Đã bàn giao đưa vào khai thác sử dụng từ năm 2013.
- 4. DỰ ÁN CAO ỐC AN LẠC**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
 - Vị trí dự án : Bùi Tư Toàn, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh
 - Diện tích khuôn viên: 7.393 m²
 - Quy mô dự án: 02 block Chung cư cao 14 tầng.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 17.326 m²
 - + Số căn hộ: 312
 - + Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 65 m² đến 95 m²
 - Đã bàn giao đưa vào khai thác sử dụng từ năm 2007
- 5. DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 13 – QUẬN BÌNH THẠNH**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn
 - Vị trí dự án : Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
 - Diện tích khuôn viên: 32.663 m²
 - Quy mô dự án: Theo quy hoạch được duyệt gồm 200 căn, trong đó:
 - + Biệt thự: 47 căn
 - + Nhà phố 153 căn
 - Đã hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng từ năm 2006
- 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

8.2. Doanh thu và Lợi nhuận của Công ty qua các năm

Cơ cấu Doanh thu năm 2015, năm 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

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%

Cơ cấu Lợi nhuận năm 2015, năm 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

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 hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2017

- 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 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 tương đương 50,49%. 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%.

8.3. Nguyên vật liệu/các yếu tố đầu vào trọng yếu

8.3.1 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.

8.3.2 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.

8.3.3 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.

8.3.4 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. Chi phí sản xuất

8.4. 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

Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu thuần năm 2015, 2016 và 6 tháng đầu năm 2017

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 hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2017

- Tỷ lệ Chi phí/Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2016 ở mức 69,25% giảm khá nhiều so với tỷ lệ 84,05% của năm 2015, 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 chỉ 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.

8.5. Trình độ công nghệ

- Trong lĩnh vực quản lý SAIGORES 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..

8.6. 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.

8.7. Tình hình kiểm tra, cải thiện 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.

8.8. Hoạt động Marketing

8.8.1 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.

8.8.2 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;

8.8.3 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.

8.9. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

8.9.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ 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%	-

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Công ty

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ 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%	-

- Năm 2016, kết quả kinh doanh của SAIGONRES tăng 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.

8.9.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

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 chí 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 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 đến 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..

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

8.10.1 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.

8.10.2 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 ấm 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

+ Vòng quay Tổng tài sản			
<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

- 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 lợi 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

8.12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 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	% tăng/giảm so với năm 2016		
1	Doanh thu thuần	1.079.178.791.161	1.209.800.000.000	130.621.208.839	12,10%	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)	-41,42%	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	23,49%	721.737.556.770	922.737.611.770
4	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	25,31%	23,05%	-2,26%	-8,91%	15,43%	9,74%
5	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	79,68%	29,93%	-109,61%	-137,56%	35,05%	36,49%
6	Cổ tức	110%	25%	-85%	77,27%	25%	30%