

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017**



**SAIGONRES GROUP**



## **SAIGONRES GROUP**

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn  
Tên tiếng Anh: Saigon Real Estate Joint Stock Company  
Tên viết tắt: SAIGONRES  
Số CNĐKDN: 0301899038  
Mã chứng khoán: SGR  
Vốn điều lệ: 395.999.890.000 đồng  
Trụ sở chính: 63-65 Điện Biên Phủ, P. 15, Q. Bình Thạnh, TP. HCM  
Tel: 84-28-3840 5549  
Fax: 84-28-3840 5553  
Email: [saigonresgroup@saigonres.com.vn](mailto:saigonresgroup@saigonres.com.vn)  
Website: [www.saigonres.com.vn](http://www.saigonres.com.vn)

# Mục lục

Điểm nhấn năm 2017	5
Thành tựu 5 năm	8
Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT	10
Thông tin Doanh nghiệp	11
I. Lịch sử hình thành và phát triển	11
II. Ngành nghề kinh doanh	13
III. Cơ cấu tổ chức của SAIGONRES GROUP	15
1. Mô hình quản trị	15
2. Cơ cấu bộ máy quản lý	15
3. Các công ty con, công ty liên kết	16
IV. Định hướng phát triển	18
1. Các mục tiêu chủ yếu phát triển bền vững	18
2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn	18
3. Các mục tiêu hoạt động xã hội và cộng đồng thường niên	19
V. Các rủi ro	19
<b>Tình hình hoạt động trong năm 2017</b>	<b>20</b>
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	20
II. Tổ chức và nhân sự	20
III. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	22
A. Các dự án trọng điểm	22
B. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết	29
IV. Tình hình tài chính	30
V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	31
VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	33
A. Quản lý nguồn nguyên vật liệu	33
B. Hoạt động thị trường vốn xanh	35

# Mục lục (tiếp theo)

<b>Báo cáo và Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>36</b>
I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	36
II. Tình hình tài chính	36
III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	38
IV. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động	38
V. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng	39
VI. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	40
VII. Kế hoạch kinh doanh năm 2018	40
<b>Báo cáo và Đánh giá của Hội đồng quản trị</b>	<b>43</b>
I. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	43
II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	43
III. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	43
<b>Quản trị Công ty</b>	<b>44</b>
I. Hội đồng quản trị	44
II. Ban Kiểm soát	45
III. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	46
IV. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	46
<b>Ý kiến của kiểm toán</b>	<b>47</b>
<b>Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b>	<b>49</b>

Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2017

25%

Tổng giá trị đầu tư	410 tỷ đồng
Doanh thu	532 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	139 tỷ đồng
Tổng tài sản	1.549 tỷ đồng
Vốn chủ sở hữu	577 tỷ đồng
Giá trị vốn hóa	1.188 tỷ đồng
Số lượng nhân viên	170 người



Quý II - Khởi công dự án Chung cư An Phú Đông (Quận 12 - TP.HCM)

Quý IV – Lễ cất nóc dự án Chung cư An Phú Đông (Quận 12 - TP.HCM)

Ra mắt Công ty Cổ phần Đầu tư–Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (GIADINH ICT JSC)

Hoàn tất việc M&A Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc (thực hiện dự án Saigonres Condotel - TP. Vũng Tàu)

Thành lập mới Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn nhằm phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

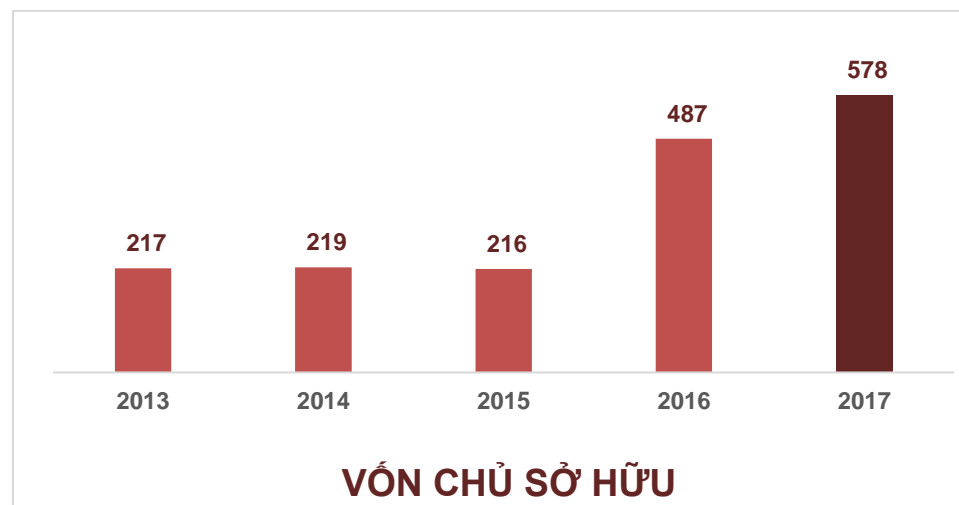
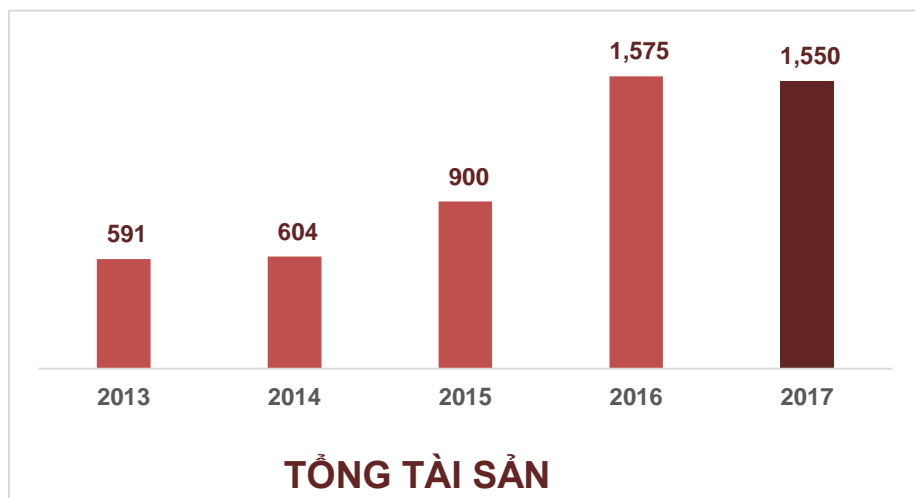
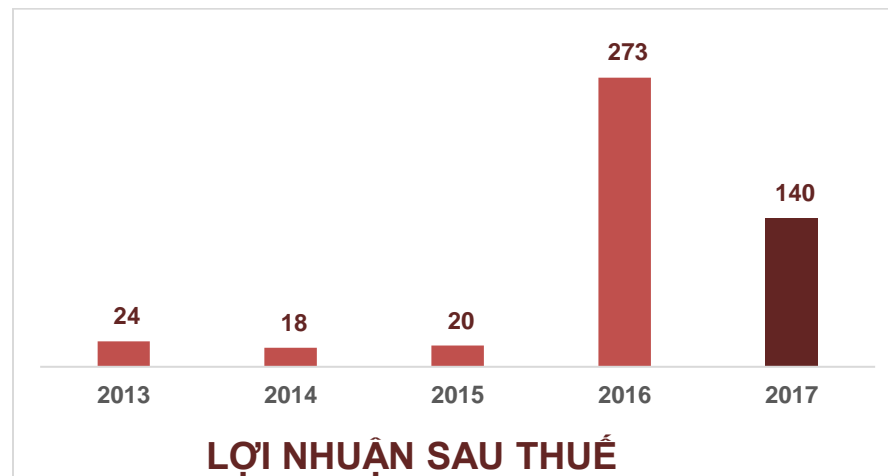


SAIGONRES đã nhận được Quyết định số 477/QĐ-SGDHCM ngày 21/12/2017 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc niêm yết cổ phiếu. Ngày 15-01-2018, SAIGONRES long trọng tổ chức lễ trao quyết định niêm yết và chào mừng ngày giao dịch chính thức của cổ phiếu SGR tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

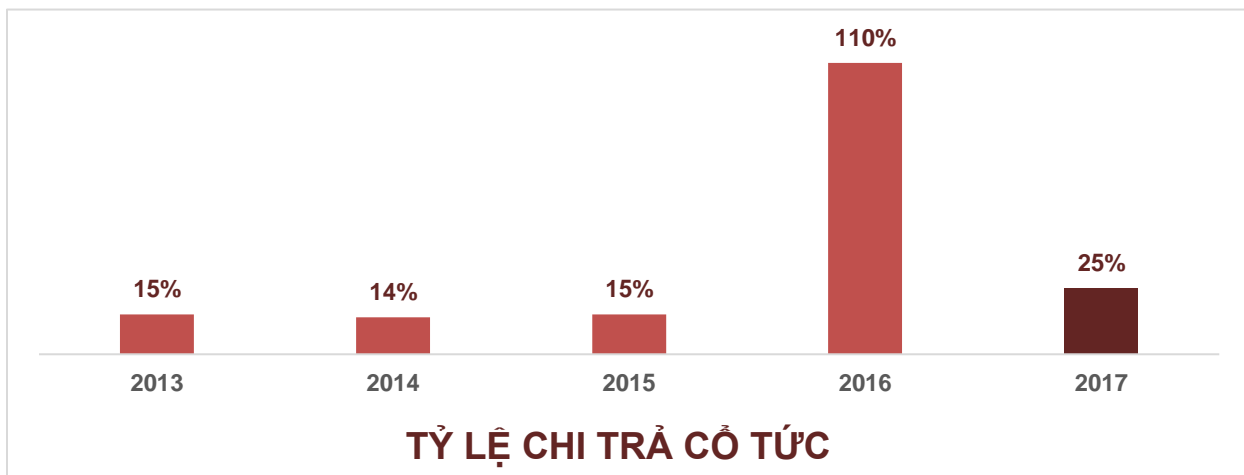


Với sự tăng trưởng và các chỉ tiêu tài chính cơ bản tốt, SAIGONRES được Chương trình Đánh giá Năng lực Doanh nghiệp cấp Chứng nhận “Đạt chỉ số tài chính tốt nhất năm 2017”.









SAIGONRES - NGÔI NHÀ CỦA BẠN

## THÔNGIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thư Quý vị và các Bạn,

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin được gửi tới toàn thể Cổ đông, Đối tác, Quý khách hàng, Nhà đầu tư trong và ngoài nước lời chúc sức khỏe, lòng biết ơn về sự tin tưởng, sự hợp tác chặt chẽ, sự chia sẻ sâu sắc mà Quý vị và các Bạn đã dành cho Saigonres Group trong suốt thời gian vừa qua.

Được thành lập từ đầu những năm 1980, Saigonres Group xứng đáng là doanh nghiệp đi đầu trong nền kinh tế. Saigonres Group là doanh nghiệp tiên phong trong kinh doanh Bất động sản – ngành công nghiệp dẫn dắt thị trường sản xuất vật liệu xây dựng, ngân hàng, chứng khoán phát triển.

Phẩm chất trong sáng luôn đồng hành cùng sự phát triển giữa cá nhân và tập thể của các thế hệ lãnh đạo Saigonres Group đã trở thành truyền thống. Bên cạnh đó, sự nghiêm túc và kỷ luật, cần kiệm và nghị lực, sáng tạo và giàu ý tưởng kinh doanh, sự dũng cảm, đoàn kết và luôn tự hoàn thiện trong những con người Saigonres Group chính là bí quyết để Saigonres Group luôn luôn phát triển với tốc độ cao như ngày hôm nay.

Bằng các sản phẩm Saigonres Group cung cấp ra thị trường, bằng nguồn lực vật chất tiềm năng mà Saigonres Group tích lũy trong quá trình hoạt động kinh doanh cùng với những kế hoạch, chiến lược, tầm nhìn tạo nên sự cạnh tranh mạnh mẽ và đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong nhiều năm tiếp theo.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn Quý vị và các Bạn vì sự ủng hộ và hợp tác trong hơn 35 năm đã qua. Xin chúc các bạn hạnh phúc trong cuộc sống và thành công trong công việc!



Phạm Thu

## I. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/4/1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 056652 ngày 06/12/1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 07 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM.



**Xí nghiệp Sửa chữa nhà số 2**

Được thành lập ngày 7/6/1983

- Vốn hoạt động: 8.000.000đ
- Trụ sở: số 46 Phan Liêm, Phường.Đa Kao, quận I TP.HCM

**THÀNH QUẢ & KHEN THƯỞNG**

- Huân Chương Lao Động Hạng Nhì
- Huân Chương Lao Động Hạng Ba
- 14 Huy Chương Vàng chất lượng cao Ngành Xây Dựng Việt Nam.
- Cờ Đơn vị thi đua xuất sắc, bằng khen nhiều năm liên tục do Thủ tướng Chính phủ, Bộ xây dựng tặng thưởng.
- Và nhiều giải thưởng, huy chương, bằng khen chất lượng

**Xí nghiệp Xây dựng & Trang trí nội thất số 2**

Thành lập tháng 10 năm 1990

- Vốn hoạt động: 40.000.000đ
- Trụ sở: số 46 Phan Liêm, Phường.Đa Kao, quận I TP.HCM

**Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà**

Thành lập tháng 12 năm 1992

- Vốn hoạt động: 549.000.000đ
- Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TP.HCM

**Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà GIA ĐỊNH**

Thành lập tháng 8 năm 1994

- Vốn hoạt động: 2.955.843.000đ
- Tháng 6 năm 1996 tăng vốn: 4.658.250.133
- Trụ sở: số 10C Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TP.HCM

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SAIGON**

Thành lập tháng 12 năm 1999

- Năm 1999 vốn điều lệ 26.545.000.000
- Năm 2008 vốn điều lệ 110.000.000.000
- Năm 2016 vốn điều lệ 198.000.000.000
- Năm 2017 vốn điều lệ 395.999.890.000
- Trụ sở 63-65 Điện Biên Phủ Phường 15 Quận Bình Thạnh TPHCM

**LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG**

- Đầu tư kinh doanh địa ốc
- Tư vấn, dịch vụ, đấu giá bất động sản
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, hạ tầng, thủy lợi, cầu cảng
- Thiết kế, tư vấn, đo đạc bản đồ, quản lý dự án Xây dựng
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu VLXD & TTNT
- Kinh doanh và cho thuê máy móc thiết bị
- Khai thác khoáng sản
- Đầu tư kinh doanh du lịch

**PHẠM VI HOẠT ĐỘNG TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ**

## SAIGONRES PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Lịch sử hình thành của SAIGONRES là một quá trình được định hướng và phát triển bền vững hơn 35 năm.

Từ một doanh nghiệp xây dựng nhà nước được thành lập năm 1983 trong nền kinh tế bao cấp. Ngay từ khi được thành lập Lãnh đạo đã định hướng cho sự phát triển của đơn vị theo hướng đầu tư, xây dựng kinh doanh địa ốc.

Hơn ba mươi năm với ý chí, sự tận tâm của Lãnh đạo trong công tác điều hành cùng sự gắn bó nỗ lực cống hiến của toàn thể cán bộ công nhân viên, SAIGONRES đã ghi riêng một trang lịch sử hình thành PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 1983 – 1990 GIAI ĐOẠN HƯỚNG ĐẾN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ ĐỘT PHÁ TRONG HOẠT ĐỘNG

1985 khi nền kinh tế thị trường được hình thành với chủ trương cởi trói cho doanh nghiệp của nhà nước, SAIGONRES tự hào là đơn vị đầu tiên tham gia vào lĩnh vực xây dựng kinh doanh nhà bằng hình thức tự đầu tư, liên doanh liên kết; Là lá cờ đầu về tính chủ động và hiệu quả kinh doanh trong các đơn vị ngành Nhà đất TP.HCM.

## 1991 – 1999 GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ

Sự phát triển đi lên với tên thành lập Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Định là doanh nghiệp nhà nước loại I. Địa bàn hoạt động mở rộng từ Hà Nội đến Cà Mau với các công trình có mặt đều trên khắp các tỉnh thành. Xây dựng và đầu tư để chuẩn bị cho chiến lược kinh doanh địa ốc là bước đi vững chắc cho cơ hội phát triển tương lai và cổ phần hóa doanh nghiệp.

Đây là giai đoạn đơn vị được công nhận và được tặng thưởng nhiều huân chương lao động, huy chương vàng, bằng khen của nhà nước và chính phủ

## 2000 – 2017 GIAI ĐOẠN ĐỔI MỚI VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Là đơn vị mạnh dạn và chủ động đi đầu với chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp. Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ chuyển doanh nghiệp Nhà nước loại I, Công ty Xây dựng & Kinh doanh nhà Gia Định thuộc Sở Địa chính – Nhà đất Thành Phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SAIGONRES) đánh dấu một bước chuyển mới cho sự phát triển của Công ty trong lĩnh vực Đầu tư kinh doanh Địa ốc.

Sự vững mạnh của SAIGONRES được khẳng định qua 2 cuộc khủng hoảng trầm trọng của ngành bất động sản trong cả nước, nhiều đơn vị khó khăn hoặc bên bờ phá sản, SAIGONRES vẫn ổn định phát triển trong suốt giai đoạn này.

Sự phát triển của SAIGONRES hôm nay rộng mở trên nhiều lĩnh vực và đa dạng trong hoạt động đầu tư, xây dựng. Phát triển lực lượng ổn định và thành lập các Công ty thành viên trực thuộc tạo nên sự vững mạnh trong mọi hoạt động.

Vốn điều lệ từ 26 tỷ đồng từ lúc thành lập đến nay đã tăng lên 396 tỷ đồng; Cổ tức hàng năm tăng cao và ấn tượng như năm 2016 cổ tức đạt 110% và năm 2017 là 25% trên vốn điều lệ.

## II. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hiện nay, Saigonres Group đang hoạt động chính trong các lĩnh vực sau:

- **Đầu tư kinh doanh bất động sản**

Đầu tư kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực kinh doanh chính của SAIGONRES.

Với kinh nghiệm hơn 30 năm trong lĩnh vực xây dựng kinh doanh địa ốc, những Dự án kinh doanh của Công ty luôn đem lại hiệu quả và mang dấu ấn thương hiệu SAIGONRES.

Chất lượng, hiệu quả và uy tín luôn được công ty quan tâm đã tạo nên sự tin tưởng từ Khách hàng và đối tác trong suốt thời gian qua và những hoạt động trong lĩnh vực này hiện nay của SAIGONRES bao gồm:

- Đầu tư và kinh doanh các khu đô thị mới
- Đầu tư kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê
- Đầu tư và kinh doanh các khu vui chơi giải trí
- Đầu tư và kinh doanh các trung tâm thương mại
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác

Với chiến lược hoạt động và phát triển ổn định, thương hiệu SAIGONRES ngày càng được tin tưởng và khẳng định trên thị trường Địa ốc.

- **Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông hạ tầng**

Với khả năng tài chính vững mạnh cùng đội ngũ nhân viên giàu kinh nghiệm, có kỹ thuật chuyên môn cao, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng SAIGONRES luôn đảm bảo tạo ra những sản phẩm chất lượng đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

Các loại hình đầu tư xây dựng:

- Xây dựng công trình công nghiệp
- Xây dựng công trình dân dụng
- Xây dựng cơ sở hạ tầng
- Các loại hình đầu tư xây dựng khác

- **Tư vấn, quy hoạch & thiết kế xây dựng**

Tư vấn và thiết kế xây dựng là lĩnh vực SAIGONRES luôn chú trọng phát triển. Với đội ngũ Thạc sĩ, Kiến trúc sư, Kỹ sư giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn và thiết kế xây dựng, các sản phẩm, dịch vụ cung cấp luôn đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

- Tư vấn, thiết kế quy hoạch tổng thể, chi tiết;
- Tư vấn, thiết kế công trình xây dựng
- Tư vấn, thiết kế nội ngoại thất;

Các sản phẩm thiết kế nội, ngoại thất của SAIGONRES luôn mang tính thẩm mỹ cao, mang đến sự tiện dụng và chi phí hợp lý thông qua việc áp dụng công nghệ kỹ thuật hiện đại.

- **Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng & trang trí nội thất**

Sản xuất, kinh doanh gỗ xây dựng: cửa gỗ công nghiệp, cửa chống cháy các loại, tủ bếp, đồ gỗ nội thất.

Kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch men, thiết bị vệ sinh, sàn gỗ công nghiệp...

Kinh doanh máy móc, thiết bị xây dựng.

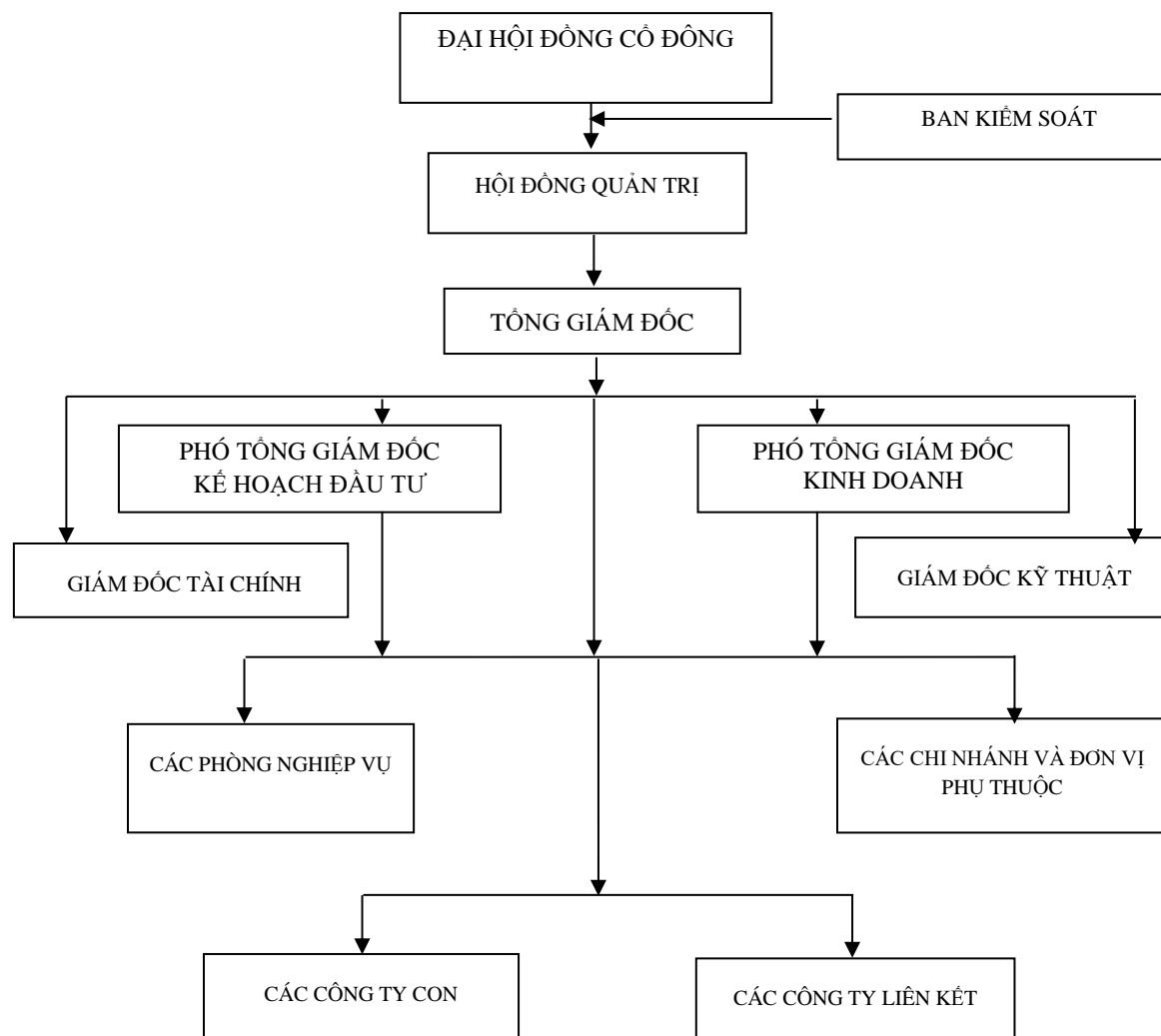
- **Thương mại và dịch vụ**

Kinh doanh phân phối và các dịch vụ pháp lý liên quan đến nhà ở, các dự án bất động sản.

Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khách sạn, nhà hàng. Đầu tư, khai thác và quản lý các khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn cao cấp.

## III. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA SAIGONRES GROUP

### 1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



### 2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty bao gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chuyên môn. Hệ thống bộ máy quản trị của Công ty được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý từ cao xuống thấp và theo chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban.

Công ty có cơ chế quản lý thông thoáng và chuyên nghiệp, áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong các lĩnh vực thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

**Hội đồng Quản trị**

<b>STT</b>	<b>Thành viên HĐQT</b>	<b>Chức danh</b>
1	Ông Phạm Thu	Chủ tịch
2	Bà Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch không điều hành
3	Bà Trần Thị Ga	Thành viên điều hành
4	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành
5	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành
6	Ông Phạm Quốc Thắng	Thành viên độc lập

**Ban Kiểm soát**

<b>STT</b>	<b>Thành viên BKS</b>	<b>Chức danh</b>
1	Ông Nguyễn Hồng Phát	Trưởng ban
2	Bà Hồ Trần Diệu Lynh	Thành viên
3	Ông Thái Quốc Dương	Thành viên

**Ban Điều hành**

<b>STT</b>	<b>Thành viên Ban điều hành</b>	<b>Chức vụ</b>
1	Ông Phạm Thu	Tổng Giám đốc
2	Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Xuân Khương	Giám đốc Kỹ thuật
5	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc Tài chính
6	Bà Nguyễn Thị Quý	Kế toán trưởng

**3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT****A. Thông tin và hoạt động của các công ty con****1. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô:**

- Vốn điều lệ 60.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 100%;
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được thành lập với mục tiêu trở thành Công ty đầu tư, quản lý, thi công các dự án xây dựng. Hiện nay, Công ty có đội ngũ cán bộ trẻ, chuyên môn tốt, năng động, nhiệt huyết. Từ khi thành lập luôn thực hiện hiệu quả các nhiệm vụ được giao như quản lý thực hiện tốt dự án Saigonres Plaza, đang quản lý thực hiện dự án Chung cư An Phú Đông Quận 12. Ngoài ra Ban lãnh đạo Công ty Nam Đô đang chủ động tìm kiếm mở rộng sản xuất kinh doanh nhằm phát huy hiệu quả tiềm năng về vốn, cũng như sự hỗ trợ từ Công ty mẹ.

**2. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang:**

- Vốn điều lệ 10.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 80%



- Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang có chức năng kinh doanh chính là sản xuất lắp đặt cửa chống cháy, cửa gỗ phủ melamin, các loại tủ bếp gỗ công nghiệp phục vụ cho các tòa nhà, khu chung cư và nhập khẩu, phân phối các loại gạch ceramic, thiết bị vệ sinh ...

### **3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch:**

- Vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 89,27%;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang là Chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch.
- Song song với việc hoàn tất thủ tục đền bù diện tích còn lại của dự án, Công ty đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế chi tiết giai đoạn 1 của dự án 08ha để trình Sở Xây dựng thẩm định và cấp phép xây dựng.

### **4. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương:**

- Vốn điều lệ 10.000.000.000 đồng. Trong quý 1/2018, Saigonres Group đã hoàn tất việc góp vốn và chiếm tỷ lệ 70%;
- Ngành nghề chính: Kinh doanh bất động sản, quản lý bất động sản và xây dựng;

### **5. Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định:**

- Vốn điều lệ 25.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 70%;
- Công ty được thành lập với mục tiêu chuyên môn hóa các hoạt động xây dựng, phục vụ cho các dự án của Saigonres Group và các dự án bên ngoài.

### **6. Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn:**

- Vốn điều lệ 30.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 100%;
- Trên cơ sở lực lượng với bề dày kinh nghiệm và các lợi thế sẵn có của bộ phận kinh doanh Công ty mẹ và tuyển dụng thêm để thành lập Công ty. Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn có chức năng chính là đầu tư, kinh doanh và cung cấp các dịch vụ phân phối các sản phẩm bất động sản.

### **7. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc:**

- Vốn điều lệ 280.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres là 100% vốn điều lệ.
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc hiện là chủ đầu tư của dự án Saigonres Condotel Vũng Tàu.

## **B. Thông tin và hoạt động của các công ty liên kết**

### **1. Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside:**

- Vốn điều lệ 950.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 25% tương đương 237.500.000.000 đồng;

- Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside đang là chủ đầu tư dự án Gem Premium.

## 2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị:

- Vốn điều lệ 2.000.000.000 đồng. Vốn góp của Saigonres chiếm tỷ lệ 49,7%
- Bộ máy tổ chức, nhân sự mới được cơ cấu sắp xếp lại nhằm nâng cao năng lực đảm bảo thực hiện được nhiệm vụ Tư vấn Thiết kế đáp ứng nhu cầu của Công ty Mẹ và của khách hàng;
- Hiện nay đang tham gia thiết kế, thẩm tra dự toán một số dự án của Công ty mẹ như: dự án Chung cư An Phú Đông – Quận 12; dự án Saigonres Condotel; Thiết kế dự án Khu Phúc hợp Saigonres Nhơn Trạch. Ngoài ra cũng đang tham gia thiết kế một số dự án của các chủ đầu tư khác.

## IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### 1. Các mục tiêu chủ yếu phát triển bền vững

- Đảm bảo chất lượng của sản phẩm là mục tiêu hàng đầu của Công ty để khẳng định thương hiệu, nâng cao uy tín.
- Lựa chọn chính sách giá phù hợp cho từng dự án, đa dạng hóa sản phẩm phục vụ cho nhiều đối tượng khách hàng, nhóm khách hàng.
- Tìm kiếm các nguồn tài trợ vốn, hỗ trợ cho khách hàng mua sản phẩm của từng dự án, với lãi suất và điều kiện thanh toán linh hoạt nhất.
- Tổ chức quản lý và khai thác các dịch vụ cho các dự án căn hộ.
- Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông đã đầu tư vào Công ty, hoàn thành các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

### 2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Luôn trong nhóm các Công ty kinh doanh bất động sản 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 cùng 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.
- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của DN với cộng đồng.

### 3. Các mục tiêu hoạt động xã hội và cộng đồng thường niên

- 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.
- Công ty tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện hàng năm của BCH Chi Đoàn Thanh niên.
- Thực hiện các chương trình đền ơn đáp nghĩa, thường xuyên thăm hỏi và tặng quà cho các bà mẹ Việt Nam anh hùng có công với đất nước.

## V. CÁC RỦI RO

- Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại thành phố Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước và công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, chưa nhất quán... đã ảnh hưởng chung đến không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- Thị trường bất động sản còn thiếu sự minh bạch với những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Một số thủ tục của công tác chuẩn bị đầu tư còn mang tính hình thức chưa sát với điều kiện thực tế nên có phần gây khó khăn cho doanh nghiệp.
- Trong quá trình thực hiện các dự án, Công ty có thể gặp một số khó khăn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng; các quy định về cấp phép; về cách tính tiền sử dụng đất ... và những biến động của môi trường xung quanh làm ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện dự án.
- Rủi ro về giá của thị trường bất động sản còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô như:
  - + Tình hình cung-cầu bất động sản trong khu vực;
  - + Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng;
  - + Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng..v.v..

## I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017 so với kế hoạch của Công ty và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các năm trước:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	
				Kế hoạch	Thực hiện
1	Doanh thu	128.288	1.079.178	694.000	532.785
2	Lợi nhuận	26.134	341.423	200.000	174.014
3	Trả cổ tức	15%	110%	25-30%	25%

- Những thay đổi chủ yếu trong năm

**Tăng vốn điều lệ:** Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 100% với tổng số lượng 19.799.989 cổ phiếu tương đương giá trị 197.999.890.000 đồng. Sau khi hoàn thành việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, vốn điều lệ Công ty tăng lên thành 395.999.890.000 đồng.

**Chuyển sàn niêm yết cổ phiếu:** Sau thời gian hoàn tất các hồ sơ, thủ tục theo quy định của Ủy ban Chứng khoán, Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/1/2018, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn mã chứng khoán SGR đã được chính thức niêm yết trên sàn HOSE.

## II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- ❖ Ban điều hành Công ty:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chuyên môn nghiệp vụ	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu %
1	Phạm Thu	1949	Kỹ sư Xây dựng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.	28,36

2	Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	Phó Tổng Giám đốc	4,20
3	Đặng Văn Phúc	1970	Cử nhân Khoa học	Phó Tổng Giám đốc	1,65
4	Lê Xuân Khương	1976	Kỹ sư Xây dựng	Giám đốc Kỹ thuật	0,01
5	Nguyễn Trọng Giáp	1984	Cử nhân Kinh tế	Giám đốc Tài Chính	0
6	Nguyễn Thị Quý	1973	Cử nhân Kinh tế	Kế toán trưởng	0,02

❖ **Những thay đổi trong ban điều hành**

Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị đã bổ nhiệm Ông Nguyễn Trọng Giáp vào chức vụ Giám đốc Tài chính theo Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 04/4/2017.

❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách đối với người lao động**

+ Tổng số cán bộ công nhân viên công ty tính đến ngày 31/12/2017: 170 người.  
Trong đó:

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn lao động:</b>		
1.	Hợp đồng lao động dài hạn	163	95.88
2.	Hợp đồng lao động ngắn hạn	07	4.12
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính:</b>		
1	Lao động nam	114	67.06
2	Lao động nữ	56	32.94
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ:</b>		
1	Trên Đại học	5	2.94
2	Đại học	107	62.94
3	Cao đẳng, THCN	31	18.24

4	Trình độ khác	27	15.88
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>170</b>	<b>100</b>

+ Chính sách đối với người lao động:

Chính sách đào tạo: Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, Công ty sắp xếp nguồn lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Công ty.

Chính sách tiền lương: Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.

Chính sách tiền thưởng: Người lao động được trả tiền thưởng theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm có nhiều đợt thưởng như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Lễ 30/4, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán....Ngoài ra hàng tháng Công ty có thưởng đột xuất cho những CB-CNV có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Công ty.

Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội: Tất cả cán bộ nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBCNV.

Chính sách trợ cấp: Hàng năm, Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn.

### **III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN**

#### **A. Các dự án trọng điểm**

##### **1. Dự án Chung cư An Phú Đông – Quận 12:**



- Chung cư An Phú Đông được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích gần 7000 m<sup>2</sup>, tại phường An Phú Đông, Quận 12. Dự án có tổng mức đầu tư 305 tỷ đồng, quy mô 1 tầng hầm và 16 tầng nổi, tổng diện tích sàn xây dựng 25.525 m<sup>2</sup>, có 308 căn hộ.
- Dự án đã chính thức khởi công vào quý 2 năm 2017 và giao cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là Công ty thành viên của Saigonres Group trực tiếp quản lý thực hiện với sự hỗ trợ từ các Phòng ban Công ty mẹ. Cho đến thời điểm này, công tác thi công an toàn triệt để, chất lượng các hạng mục của dự án đều đảm bảo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt, tiết độ thi công thực tế vượt tiến độ kế hoạch đề ra;
- Đến nay Chung cư An Phú Đông đã hoàn thành công tác bê tông cốt thép, đang triển khai thi công hoàn thiện. Dự kiến đến Quý 4/2018, công trình sẽ hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, vượt tiến độ 90 ngày.
- Dự án đã chính thức mở bán đợt 1 vào cuối quý 4/2017 và được khách hàng đón nhận tích cực. Phần đầu trong quý 2 năm 2018 sẽ bán hết 90% số căn hộ tại dự án.

## **2. Dự án An Phú River View – Quận Thủ Đức:**



**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 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 27.045 m<sup>2</sup>
- Tầng cao công trình: 19 tầng
- Tổng số căn hộ : 306 căn
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 376 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện dự án:**

- Đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất. Hiện tại đang tiến hành thủ tục xin cấp phép xây dựng.
- Dự kiến khởi công vào Quý 3/2018

**3. Dự án An Phú Residences – Quận Thủ Đức:**





**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 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 28.640 m<sup>2</sup>
- Tổng số căn hộ : 330 căn
- Tầng cao công trình: 18 tầng.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện dự án:**

- Đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất. Hiện tại đang tiến hành thủ tục xin cấp phép xây dựng.
- Dự kiến khởi công vào Quý 4/2018

**An Phú River View** và **An Phú Residences** liền kề nhau tọa lạc tại vị trí vàng bên sông Sài Gòn, nằm trên trục đường D2, đường kết nối dự án Gem Premium với đường Phạm Văn Đồng, tuyến đường nhộn nhịp và sầm uất nhất khu vực. Từ vị trí dự án có thể kết nối dễ dàng đến Quận 1, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Bình và sân bay Tân Sơn Nhất. Dự án có cảnh quan đẹp và môi trường sống ven sông lý tưởng. Cùng với tiềm lực tài chính dồi dào và kinh nghiệm lâu năm của đội ngũ điều hành Saigonres Group, việc khởi công 2 dự án trong năm nay sẽ tạo ra doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty.

#### 4. Dự án Saigonres Condotel – Tp. Vũng Tàu:



- Tọa lạc tại số 28 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu. Khu đất thực hiện dự án có diện tích được quy hoạch 8.816m<sup>2</sup>. Dự án có vị trí đắc địa nhất hiện nay tại Thành phố Vũng Tàu đối với loại hình Condotel, chỉ cách bãi biển Thùy Vân khoảng 300m.
- Dự án có quy mô 36 tầng nổi và 2 tầng hầm được quy hoạch xây dựng theo tiêu chuẩn 04 sao với 1.143 căn hộ du lịch, 115 phòng khách sạn và hơn 10.000m<sup>2</sup> sàn thương mại dịch vụ.
- Saigonres Condotel là một trong những khu căn hộ khách sạn cao nhất Thành phố Vũng Tàu cho đến thời điểm hiện nay. Tổng diện tích sàn xây dựng 142.974 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư khoảng 1.400 tỷ đồng, Saigonres Condotel Vũng Tàu sẽ được quản lý, vận hành bởi đơn vị quản lý chuyên nghiệp, tiêu chuẩn quốc tế cùng những tiện ích nghỉ dưỡng đẳng cấp như: trung tâm thương mại, bể bơi, nhà hàng, khu vui chơi giải trí, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, khu thể thao...
- Các thủ tục pháp lý của dự án đã hoàn tất và dự kiến Saigonres Condotel Vũng Tàu sẽ khởi công vào trong tháng 04/2018.

**5. Dự án Gem Premium – Quận Thủ Đức:**



- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn liên doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thành lập Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với vốn điều lệ 950 tỷ đồng để thực hiện dự án.
- Dự án có vị trí đắc địa tại Quận Thủ Đức với gần 500 mét tiếp giáp sông Sài Gòn. Tổng mức đầu tư dự kiến cho dự án này là gần 5000 tỷ đồng. Với định hướng xây dựng tại đây một Khu tổ hợp căn hộ, thương mại, dịch vụ, giải trí cao cấp. Có thể thấy được triển vọng về hiệu quả kinh tế của khu đất mà Saigonres Group đã dày công đền bù từ cách đây hơn 10 năm.
- Hiện nay các bên đang phối hợp để điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và hoàn tất hồ sơ để Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư.

**6. Dự án Khu Phức hợp Saigonres Nhơn Trạch – Đồng Nai:**



- Dự án tọa lạc ngay trung tâm của Tp. Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Dự án được thực hiện trên khu đất có diện tích khoảng 80.000 m<sup>2</sup>. Trong đó:
  - + Bao gồm 3 cao ốc thương mại và căn hộ ( từ 18 đến 20 tầng): 14.275 m<sup>2</sup>;
  - + Khu nhà liên kế vườn với 178 căn: 18.074 m<sup>2</sup>;
  - + Khu biệt thự 48 căn: 8.898 m<sup>2</sup>;
  - + Trường mẫu giáo: 12.751 m<sup>2</sup>;
  - + Đất cây xanh, thể dục thể thao: 5.325 m<sup>2</sup>;
  - + Đường giao thông: 19.945 m<sup>2</sup>.
  - + Tổng mức đầu tư dự kiến 1.000 tỷ đồng.

**Tiềm năng phát triển của dự án:**

- Chủ trương của Chính Phủ về đầu tư xây dựng Sân bay quốc tế Long Thành và cầu vượt sông Sài Gòn từ Q9 đi Nhơn Trạch làm cho công tác đền bù gặp khó khăn, giá đền bù tăng cao. Cũng đồng thời làm cho giá trị của dự án tăng cao nhờ hạ tầng giao thông khu vực được kết nối thông suốt.
- Vị trí "vàng" của Nhơn Trạch chính là khu vực giao thoa với vùng Đông Bắc Thành phố Hồ Chí Minh, là khu vực tiếp giáp với quận 2, quận 9 của TP.HCM, đồng thời kết nối thuận tiện với các vùng lân cận thông qua hệ thống giao thông huyết mạch như: Quốc lộ 51, 1A, Cao tốc Bến Lức – Long Thành – Dầu Giây... Nhơn Trạch chính là giao điểm giữa các khu vực trong tam giác kinh tế Tp. Hồ Chí Minh – Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu.
- Thêm vào đó, trục đường Vành Đai 3 được Chính phủ phê duyệt triển khai thực hiện cùng với cầu bắc qua sông Sài Gòn nối quận 9 – Tp. Nhơn Trạch sẽ giúp rút ngắn thời gian kết nối với Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, sự hình thành của sân bay quốc tế Long Thành cũng kỳ vọng sẽ tạo nên một bước ngoặt mới cho thị trường bất động sản Đồng Nai nói chung và Nhơn Trạch nói riêng.
- Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhơn Trạch đang đẩy mạnh các công tác bồi thường phần diện tích còn lại gần 3ha. Dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù trong quý 3/2018.

**7. Dự án Nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm – Bình Thuận:**

- Công ty đã chọn được đối tác có kinh nghiệm thành lập Công ty liên danh để đầu tư xây dựng nhà máy và tiến hành khai thác nước khoáng. Hiện Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận đang xem xét cấp Giấy phép đầu tư cho Công ty liên doanh.

- Phần dự án nhà vườn sinh thái, Công ty đã đền bù được 15ha, dự kiến sẽ đền bù tiếp 15ha trong năm 2018 để có 30ha dọc hai bên tuyến đường dẫn vào ga Mường Mán và hoàn chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 trình duyệt để có thể thực hiện triển khai dự án trong năm 2019.

**8. Dự án Cải tạo xây dựng mới cụm Lô chữ Cư xá Thanh Đa:**

- Dự án được thực hiện có tổng diện tích khoảng 14ha gồm toàn bộ cụm lô chữ - 15 lô Khu cư xá Thanh Đa. Thực hiện dự án cải tạo xây dựng cụm lô chữ Khu cư xá Thanh Đa là 1 trong 7 chương trình đột phá của Thành ủy nhiệm kỳ 2016-2020 nhằm cải tạo toàn bộ cụm lô chữ Khu cư xá Thanh Đa với gần 3.000 căn hộ và căn nhà ở hiện hữu. Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án là 7000 tỷ đồng. Dự kiến sau khi hoàn tất dự án sẽ có khoảng 7.300 căn hộ, cùng nhiều hạng mục công trình kèm theo phù hợp với quy hoạch đô thị hiện đại.

- Trong năm qua Công ty đang đẩy mạnh công tác bồi thường phần diện tích đất còn lại giữa các lô N, P, K trong khuôn viên dự án, cùng với đó là hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và phương án bố trí tái định cư.

**B. Tình hình hoạt động và tài chính của các công ty con, công ty liên kết**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Tên Công ty	Tổng tài sản	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	78.129	23.945	1.949
2	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	14.221	16.352	228
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	85.284	-	1
4	Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh và Xây dựng nhà Gia Định	21.045	5.403	(137)
5	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	12.117	-	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc	280.551	-	24
7	Công ty TNHH Đầu tư Saigon Riverside	952.315	-	1.759
8	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	7.206	4.097	336

#### IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*a. Tình hình tài chính:*

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	1.550	1.575	-1.59%
Doanh thu thuần	533	1.079	-50,63%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	157	341	-53.93%
Lợi nhuận khác	17	0,2	5780%
Lợi nhuận trước thuế	174	341	-49.03%
Lợi nhuận sau thuế	139,6	273	-48.91%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	110%	-77.3%

*b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:*

Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,71	1,41
Hệ số thanh toán nhanh:	0,61	0,79
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	62,7%	69,0%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	168,2%	223,1%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,78	1,75
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,34	0,87
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
Hệ số LN sau thuế/Doanh thu thuần	26,2%	25,3%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	24,2%	56,1%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9,0%	17,4%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	29.5%	31,6%

**V. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**a. Cổ phần:**

- i. Tổng số cổ phiếu của công ty đến ngày 31/12/2017: 39.599.989 cổ phiếu. Trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu quỹ: 11 cổ phiếu
  - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 39.598.378 cổ phiếu, trong đó:
    - Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 7.687.018 cổ phiếu
    - Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 31.912.960 cổ phiếu
- ii. Toàn bộ số cổ phiếu của Công ty là cổ phiếu phổ thông, Công ty không có trái phiếu.

**b. Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2017:**

- Cổ đông tổ chức, cổ đông cá nhân và cổ đông trong nước, cổ đông nước ngoài

Theo địa lý	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I. Trong nước:</b>			
- Tổ chức	3	12.024.407	30,36%
- Cá nhân	332	27.570.871	69,62%
<b>II. Nước ngoài</b>			
- Tổ chức	1	1.600	0,004%
- Cá nhân	2	3.100	0,008%
<b>III. Cổ phiếu quỹ</b>		11	0,000%
<b>Tổng cộng</b>	<b>339</b>	<b>39.599.989</b>	<b>100%</b>

- Cổ đông lớn, cổ đông Nhà nước và cổ đông khác

Theo nhóm cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)</b>			
- Nhà nước	0	0	0%
- Trong nước	5	29.437.244	74,336%
- Nước ngoài	0	0	0%

<b>II. Cổ đông khác</b>			
<b>I. Trong nước</b>			
- Tổ chức	2	593.843	1,500%
- Cá nhân	328	9.564.191	24,152%
<b>II. Nước ngoài</b>			
- Tổ chức	1	1.600	0,004%
- Cá nhân	2	3.100	0,008%
<b>III. Cổ phiếu quỹ</b>		11	0,000%
<b>Tổng cộng</b>	<b>339</b>	<b>39.599.989</b>	<b>100.0%</b>

- Các cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)

STT	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thu	11.232.078	28,364%
2	Phạm Đình Thành	2.341.860	5,914%
3	Phạm Tuấn	2.094.600	5,289%
4	Nguyễn Ngọc Hải	2.338.142	5,904%
5	Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	11.430.564	28,865%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>29.437.244</b>	<b>74,336%</b>

**c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Trong năm 2017, Công ty đã phát hành 19.799.989 cổ phiếu để chi trả cổ tức với tỷ lệ 1:1 cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 198.000.000.000 đồng lên 395.999.890.000 đồng.

**d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 11 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ đã giao dịch trong năm: 0 cổ phần.

**e. Các chứng khoán khác: Không có.**



## VI. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là đầu tư, xây dựng và dịch vụ bất động sản. Trong đó, hoạt động kinh doanh chủ yếu là đầu tư và dịch vụ. Hoạt động xây dựng của Công ty đang giai đoạn hình thành và phát triển. Vì vậy, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, với vị thế là chủ đầu tư dự án bất động sản, Công ty luôn ưu tiên lựa chọn nhà thầu xây dựng và cung cấp thiết bị có giải pháp tốt nhất về bảo vệ môi trường. Thiết bị trang bị cho dự án của Công ty đảm bảo tiết kiệm điện năng. Công ty ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thay thế ít sử dụng năng lượng nếu đáp ứng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật. Việc sử dụng năng lượng và nước trực tiếp của Công ty chủ yếu tại văn phòng. Công ty luôn đề ra và quản lý định mức tiêu hao hàng tháng đảm bảo việc tiêu hao năng lượng và nước không vượt quá định mức tiêu hao đã đề ra. Trong tương lai, để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, Công ty đề ra giải pháp:

- Lựa chọn nhà thầu thi công và cung cấp trang thiết bị được đánh giá có giải pháp tốt nhất về môi trường.
- Thực hiện đề ra định mức tiêu hao năng lượng và nước đối với văn phòng Công ty.
- Trong hoạt động xây dựng của Công ty. Công ty áp dụng tối đa giải pháp bảo vệ môi trường như đầu tư trang thiết bị, xây dựng quy trình giám sát chặt chẽ, lập chỉ tiêu KPIs đánh giá về môi trường.

### A. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng không nung thay thế cho gạch đất sét nung truyền thống theo Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28 tháng 4 năm 2010, Chỉ thị số 10/CT-TTg ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 09/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2012 của Bộ Xây dựng thông qua.
- Khi lập thiết kế các dự án SGR đều tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/BXD; phát triển công trình xanh trong hoạt động xây dựng, mời các nhà thầu tư vấn thiết kế để giới thiệu về hiệu quả của các hệ thống đánh giá công trình xanh, hướng dẫn thực hiện quy chuẩn, thiết kế tích hợp, sử dụng các công cụ mô phỏng năng lượng và công cụ thẩm tra thiết kế.
- Các dự án của SGR thực hiện đều cam kết sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng với những hành động cụ thể như sau:

### Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường

- Khi lập báo cáo kỹ thuật tiền khả thi các dự án đầu tư, SGR đều thuê những đơn vị tư vấn thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án.

Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất.

- Đối với giai đoạn thực hiện dự án, SGR đều đưa ra những cam kết và hành động cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

### **Biện pháp quản lý**

- Lập kế hoạch, tiến độ thi công hợp lý, công trình xây dựng nhanh, hoàn thành sớm.
- Quy định cụ thể thời gian làm việc trong ngày (từ 7giờ đến 17giờ) không vận hành các phương tiện, máy móc thiết bị vào buổi trưa và ban đêm.
- Phương tiện tham gia vận tải phải có giấy đăng kiểm, phải đạt các tiêu chuẩn lưu hành, lái xe phải có bằng lái, yêu cầu phải tuân thủ các quy định về an toàn khi tham gia giao thông.

### **Biện pháp kỹ thuật**

- Giảm thiểu bụi đất trong quá trình vận chuyển.
- Xe chở đất được che chắn cẩn thận bằng bạt.
- Không chở quá tải trọng cho phép nhằm hạn chế đất cát rơi vãi.
- Thường xuyên quét dọn đất cát rơi vãi tại khu vực công ra vào (dự án và QL1) và tưới nước trên tuyến đường vận chuyển gần khu vực thi công.
- Che chắn khu vực đang thi công xây dựng chiều cao tối thiểu 2m nhằm hạn chế cát, bụi bay.

### **Giảm tải ô nhiễm do nước thải**

- Sử dụng lao động tại địa phương nhằm tránh lưu trú qua đêm do đó giảm lượng nước thải và hạn chế tình trạng gây ô nhiễm môi trường.
- Xây dựng các công trình vệ sinh tạm tại công trường xây dựng.
- Các nguyên liệu hại như xăng, dầu, nhựa đường... được lưu giữ trong kho chứa nhằm tránh việc làm đổ các chất độc hại trên.

### **Quản lý nguồn chất thải rắn**

- Chất thải rắn xây dựng được thu gom hàng ngày, vệ sinh công trường gọn gàng sạch sẽ.
- Các loại chất thải rắn như sắt thép vụn, bao xi măng... được tận dụng hoặc bán phế liệu; đất đá tận dụng để san lấp mặt bằng tại chỗ không thải ra môi trường.

### **Chất thải rắn sinh hoạt**

- Bố trí các thùng rác và thu gom về đúng nơi quy định, không vứt rác bừa bãi trong khu vực.
- Hợp đồng với công ty môi trường đến thu gom và đưa đi xử lý.

**Giảm tải ô nhiễm do tiếng ồn, khí thải**

- Không vận chuyển, vận hành máy móc thiết bị gây ra tiếng ồn lớn vào giữa trưa và ban đêm gây ồn cho khu vực xung quanh.
- Không sử dụng máy móc quá cũ để giảm mức gây ồn và các khí độc hại trong khói thải.
- Trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân như khẩu trang chống bụi, nút tai chống ồn...

***B. Hoạt động thị trường vốn xanh***

Là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng lớn từ thiên tai và biến đổi khí hậu (BĐKH), Việt Nam đã xác định tăng trưởng xanh là một chiến lược để phát triển bền vững. Tài chính xanh luôn được xác định là trọng tâm trong chính sách phát triển kinh tế toàn cầu trong bối cảnh BĐKH đang diễn ra trên toàn cầu. Tại Việt Nam, theo Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh thời kỳ 2011 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 của Việt Nam mà Chính phủ phê duyệt năm 2012 đưa ra 3 nhiệm vụ chính gồm: giảm cường độ phát thải khí nhà kính và thúc đẩy sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo; xanh hóa sản xuất, khuyến khích phát triển công nghiệp xanh, nông nghiệp xanh và xanh hóa lối sống và thúc đẩy tiêu dùng bền vững. Để thực hiện các nhiệm vụ này, Chính phủ cũng đã phê duyệt Kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2014 - 2020, trong đó có việc hình thành khung chính sách tài chính tăng trưởng xanh, nhằm huy động vốn cho tăng trưởng xanh. Tuy nhiên, ngoài nỗ lực của Chính phủ còn cần sự tham gia, phối hợp của các doanh nghiệp. Để nền kinh tế xanh hơn thì bản thân các doanh nghiệp trong nước phải có những hành động cụ thể hơn, thiết thực hơn để góp phần làm nền kinh tế xanh hơn. Dự án của Công ty luôn hướng đến việc đạt tiêu chuẩn thân thiện với môi trường.

## 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Nhìn chung năm 2017, Công ty đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh với doanh thu thuần đạt 532 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 139,6 tỷ đồng và EPS là hơn 3.200 đồng/cổ phiếu cao hơn so với các công ty đầu ngành về bất động sản. Trên cơ sở đó, Công ty tiếp tục duy trì mức chi trả cổ tức cao với tỷ lệ là 25%.

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.

## 2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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.

### ❖ Tình hình tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2016		2017		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	1.443.228	91,7%	<b>1.148.081</b>	<b>74,1%</b>	295.147	-20,5%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	394.661	25,1%	<b>97.789</b>	<b>6,3%</b>	296.872	-75,2%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000	6,4%	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	100.000	-100,0%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	315.422	20,0%	<b>310.984</b>	<b>20,1%</b>	-4.438	-1,4%
IV. Hàng tồn kho	631.142	40,1%	<b>735.700</b>	<b>47,5%</b>	104.558	16,6%
V. Tài sản ngắn hạn khác	2.004	0,1%	<b>3.609</b>	<b>0,2%</b>	1.605	80,1%
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	131.285	8,3%	<b>401.428</b>	<b>25,9%</b>	270.143	205,8%
I. Các khoản phải thu dài hạn	0	0,0%	<b>240</b>	<b>0,0%</b>	240	
II. Tài sản cố định	9.624	0,6%	<b>13.450</b>	<b>0,9%</b>	3.826	39,8%
III. Bất động sản đầu tư	0	0,0%	<b>131.923</b>	<b>8,5%</b>	131.923	

<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	94.666	6,0%	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	-94.666	-100,0%
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	3.242	0,2%	<b>242.395</b>	<b>15,6%</b>	239.153	7.376,7%
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	23.753	1,5%	<b>13.419</b>	<b>0,9%</b>	-10.334	-43,5%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.574.514</b>	<b>100%</b>	<b>1.549.509</b>	<b>100%</b>	<b>-25.005</b>	<b>-1,6%</b>

Tại thời điểm 31/12/2017, Tổng tài sản của SAIGONRES đạt 1.550 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2016. Xét về mặt cơ cấu thì Tài sản ngắn hạn đã giảm 20,5%, chiếm 74,1% Tổng tài sản và Tài sản dài hạn tăng 205,8%, chiếm 25,9% Tổng tài sản.

Trong cơ cấu Tài sản ngắn hạn thì Tiền và các khoản tương đương chiếm 6,3%, Các khoản phải thu chiếm 20,1% giảm 1,4%, Hàng tồn kho chiếm 47,5% tăng 16,6%, Tài sản ngắn hạn khác chiếm 0,2% tăng 80,1% so với cùng kỳ.

Đối với cơ cấu Tài sản dài hạn thì chủ yếu là Đầu tư tài chính dài hạn (đầu tư vào các công ty con, liên doanh liên kết), chiếm 15,6% Tổng tài sản và tăng 7.375,6% so với cùng kỳ.

#### ❖ Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2016		2017		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.087.162</b>	<b>69,0%</b>	<b>971.828</b>	<b>62,7%</b>	<b>115.334</b>	<b>-10,6%</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	1.025.221	65,1%	<b>671.943</b>	<b>43,4%</b>	353.278	-34,5%
<b>II. Nợ dài hạn</b>	61.941	3,9%	<b>299.885</b>	<b>19,4%</b>	237.944	384,1%
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>487.352</b>	<b>31,0%</b>	<b>577.681</b>	<b>37,3%</b>	<b>90.329</b>	<b>18,5%</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	487.175	30,9%	<b>577.504</b>	<b>37,3%</b>	90.329	18,5%
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	177	0,0%	<b>177</b>	<b>0,0%</b>	0	0,0%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.574.514</b>	<b>100%</b>	<b>1.549.509</b>	<b>100%</b>	<b>-25.005</b>	<b>-1,6%</b>

Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2017 là 971 tỷ đồng (chiếm 62,7% Tổng nguồn vốn) giảm 115 tỷ đồng tương đương 10,6% so với năm 2016. Trong cơ cấu Nợ phải trả thì Nợ ngắn hạn là 672 tỷ đồng, chiếm 43,4% Tổng nguồn vốn, Nợ ngắn hạn chủ yếu là các khoản nợ thương mại như: phải trả cho người bán và nợ vay, thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước là 25 tỷ đồng, chi phí phải trả là 329 tỷ đồng.

Đối với khoản Nợ dài hạn 300 tỷ đồng thì doanh thu chưa thực hiện là 95 tỷ đồng, vay dài hạn 104 tỷ đồng và phải trả dài hạn khác 100 tỷ đồng.

Tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn tính đến 31/12/2017 của SAIGONRES là 294 tỷ đồng, trong đó nợ vay các tổ chức tín dụng là 116,3 tỷ đồng chiếm khoản 8% tổng tài sản còn lại vay từ các tổ chức cá nhân khác.

### **3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ**

Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.

Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.

### **4. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

Lao động bình quân năm 2017 trong toàn Group là: 170 người

Tiền lương bình quân: 12,46 triệu đồng/người-tháng, so với năm 2016 là 9,612 triệu đồng/người-tháng, tăng 29%.

Thu nhập bình quân năm 2017 là 14,82 triệu đồng/người-tháng.

Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp BHXH, BHYT và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.

Hàng năm, Công ty tiến hành tổ chức khám chữa bệnh cho người lao động. Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần vào các dịp lễ tết, tổ chức đi tham quan, nghỉ mát, tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao...

Chăm lo đời sống cho con em người lao động...

Đối với lao động nữ: Công ty luôn quan tâm, tạo điều kiện làm việc tốt cùng chế độ nghỉ ngơi phù hợp...



## 5. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

SAIGONRES luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là một phần trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội Việt Nam.

Gắn kết và chia sẻ với cộng đồng, xã hội là tôn chỉ trong phương châm hoạt động của SAIGONRES từ ngày đầu thành lập đến nay. Vì vậy, trong suốt hơn một thập kỷ hình thành và phát triển, song song quá trình xây dựng một SAIGONRES vững mạnh, tạo được môi trường lý tưởng cho mọi người phát triển sự nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, SAIGONRES luôn đề cao trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng, chung tay xây dựng một cuộc sống tốt đẹp. Đây chính là nét đẹp văn hóa mà toàn thể cán bộ, nhân viên SAIGONRES đều hướng đến và thực hiện với tất cả trái tim nhằm góp phần giảm nhẹ khó khăn và đem đến nụ cười cho xã hội, cộng đồng.

Trách nhiệm xã hội của SAIGONRES còn được thể hiện qua hành động thực tế bằng việc quan tâm đến từng CBNV, tạo việc làm ổn định, phát triển kinh doanh bền vững, tạo môi trường làm việc tốt nhất để nhân viên của mình có một cuộc sống ổn định, đầy đủ, sung túc, hạnh phúc và cùng nhau phát triển. Đây cũng chính là trách nhiệm xã hội mà SAIGONRES luôn ưu tiên thực hiện.

Chương trình “SAIGONRES trao gửi yêu thương xuân 2018” đã trao quà Tết cho 80 thanh niên khuyết tật, dân tộc, tôn giáo và cán bộ đoàn có hoàn cảnh khó khăn thuộc địa bàn quận Bình Thạnh (TP.HCM) vào chiều 3-2 tại tòa nhà SAIGONRES.

Ông Trần Đoàn Hiệp – Bí thư quận đoàn Bình Thạnh, cho biết đây là hoạt động giúp động viên tinh thần và phần nào mang đến cái Tết ấm no hơn cho những thanh niên gặp nhiều khó khăn trong cuộc sống.



## 6. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

## 7. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018

Theo dự báo của nhiều chuyên gia kinh tế thì kinh tế Việt Nam bước vào năm 2018 với những dự báo lạc quan về tăng trưởng kinh tế. Đặc biệt một số hiệp định có quy mô toàn cầu mà Việt Nam vừa tham gia sẽ mở ra cơ hội mới cho nền kinh tế Việt Nam phát triển và hội nhập. Cùng với những thay đổi về chính sách của Chính phủ nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng khá ổn định.

Đối với lĩnh vực bất động sản, mặc dù Chính phủ đã và sẽ có các biện pháp tạo điều kiện để thị trường tiếp tục đà phục hồi và phát triển bền vững hơn. Tuy nhiên các thủ tục pháp lý liên quan vẫn còn những bất cập đang tiếp tục sửa đổi, bổ sung làm các thủ tục triển khai dự án kéo dài, khó khăn cho việc tính toán đầu tư. Nên vẫn phải chủ động để ứng phó với tình



hình thị trường vẫn còn tiềm ẩn những rủi ro, diễn biến phức tạp...Đặc biệt là sự cạnh tranh giữa các đơn vị cùng ngành ngày càng quyết liệt hơn.

Với nhận định tình hình thị trường, căn cứ vào năng lực thực tại của Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện các dự án cùng với việc đặt lợi ích của Cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu năm 2018 đạt được các chỉ tiêu cơ bản cao hơn năm 2017. Cụ thể:

- ❖ Tổng mức đầu tư: 2.390 tỷ đồng
- ❖ Tổng doanh thu: 1.099 tỷ đồng
- ❖ Lợi nhuận trước thuế: 270 tỷ đồng
- ❖ Lợi nhuận sau thuế: 216 tỷ đồng
- ❖ Cổ tức: 25%

Để đạt được các chỉ tiêu trên, HĐQT định hướng một số công tác phải thực hiện trong năm:

- Hoàn tất công tác thi công hoàn thiện để nghiệm thu bàn giao công trình vào cuối quý 3/2018 và triển khai kinh doanh đến 90% sản phẩm của dự án Chung cư An Phú Đông.
- Khởi công dự án **An Phú River View** trong quý 3/2018.
- Khởi công dự án **An Phú Residences** trong quý 4/2018.
- **Dự án Cải tạo Xây dựng mới cụm Lô chữ Cư xá Thanh Đa:** Song song với việc hoàn tất các thủ tục pháp lý dự án như điều chỉnh cục bộ tỷ lệ 1/2000, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, phê duyệt phương án tái định cư, công nhận chủ đầu tư dự án. Công ty tiếp tục đền bù phần đất nằm giữa các lô N, P, K.
- **Dự án Gem Premium – Quận Thủ Đức:** Hoàn tất công tác đền bù toàn bộ diện tích đất còn lại nằm trong ranh dự án.
- **Dự án Nhà vườn, nước khoáng Văn Lâm – Bình Thuận:**
  - + Phối hợp cùng đơn vị liên doanh hoàn tất thủ tục pháp lý và hoàn tất công tác đầu tư xây dựng nhà máy để khai thác và đưa sản phẩm ra thị trường.
  - + Hoàn tất công tác đền bù khoảng 30ha và song song triển khai quy hoạch 1/500 để trình duyệt.
- **Dự án Saigonres Condotel Vũng Tàu:** Đầu tư nguồn vốn để Công ty TNHH MTV Xây dựng du lịch Phước Lộc hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý của dự án. Thi công xong hạng mục cọc, móng, 2 tầng hầm và thi công tới sàn tầng 10 của phần thân công trình.
  - + Dự kiến khởi công vào tháng 4/2018.

+ Thị trường bất động sản Việt Nam đang ghi nhận sự dẫn đầu xu hướng phát triển đối với các dự án Condotel và các dự án theo tiêu chuẩn xanh. Trong đó, thị trường nghỉ dưỡng tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang trở nên sôi động hơn bao giờ hết khi hạ tầng giao thông, khu vực này đã được hoàn thiện đồng bộ, giúp kết nối liên vùng một cách nhanh chóng và thuận tiện.

+ Đây sẽ là một trong những dự án trọng điểm trong năm 2018 và 2019 của Saigonres Group, với triển vọng nguồn thu và lợi nhuận là rất khả quan trong tình hình thực tế hiện nay.

- **Dự án Khu phức hợp Saigonres Nhơn Trạch:** Đầu tư nguồn vốn để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thi công hạ tầng dự án.
- **Thực hiện tìm kiếm, mua bán, sát nhập dự án:** Với năng lực tài chính vững vàng, Saigonres Group sẽ đẩy mạnh việc mua và tích lũy những dự án bất động sản có vị trí đẹp, pháp lý rõ ràng, nhằm chuẩn bị cho chiến lược trung và dài hạn của Công ty.

## **1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Trong năm qua, Công ty đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng quản trị. Công ty đã đề ra chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp, giữ vững nhịp độ tăng trưởng và phát triển bền vững. Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận đã dự kiến, đảm bảo quyền lợi và lợi ích chính đáng của các cổ đông và người lao động.

## **2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban điều hành là một tập thể đoàn kết thống nhất, có tinh thần trách nhiệm trong công tác lãnh đạo điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị. Ban Tổng Giám đốc đã chủ động linh hoạt và đưa ra những chỉ đạo kịp thời có hiệu quả trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

## **3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị tiếp tục định hướng và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành xây dựng bộ máy quản lý tinh gọn, năng động, chuyên nghiệp và hiệu quả. Hội đồng Quản trị sẽ luôn đồng hành, giám sát, chỉ đạo cụ thể và thường xuyên Ban Tổng Giám đốc điều hành, các công ty thành viên nhằm phát huy tốt nhất lợi thế sẵn có và nhanh chóng đạt được mục đề ra.

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại toàn Group, năm 2018 HĐQT cùng với Ban Tổng Giám đốc Công ty sẽ từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị để kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của toàn Group trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ để củng cố và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả cao.

Trong năm 2018, HĐQT cam kết sẽ đồng hành cùng Ban Điều hành công ty, hoạt động tích cực trên tinh thần trách nhiệm cao nhất triển khai thực hiện tốt nhất Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nhằm đạt hiệu quả tối đa cho công ty và gia tăng giá trị cho các cổ đông.

## 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Thu	Chủ tịch	11.232.078	28,36
2	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch không điều hành	11.430.564	28,86
3	Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	1.663.364	4,20
4	Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành	654.810	1,65
5	Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	2.341.860	5,91
6	Phạm Quốc Thắng	Thành viên độc lập không điều hành	0	0

Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị của Saigonres Group không có sự thay đổi về số lượng và nhân sự.

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 11 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT đã ban hành tổng cộng 16 Quyết định và Nghị quyết.

Hội đồng Quản trị đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Saigonres Group trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao... Về cơ bản, Saigonres Group đã hoàn thành được các nhiệm vụ mà Đại hội đồng Cổ đông 2017 đề ra.

d. *Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập*

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như các hoạt động của Công ty, hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

## 2. BAN KIỂM SOÁT

a. *Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:*

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Hồng Phát	Trưởng BKS	74.892	0,18
2	Thái Quốc Dương	Thành viên BKS	19.050	0,05
3	Hồ Trần Diệu Linh	Thành viên BKS	0	0

Tại Đại hội Cổ đông thường niên năm 2017, các cổ đông đã thông qua việc miễn nhiệm Bà Đinh Thị Nguyệt – Thành viên BKS và Bầu bổ sung Thành viên BKS cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016-2018 là Ông Thái Quốc Dương.

b. *Hoạt động của Ban kiểm soát:*

Năm 2017, Ban kiểm soát có 03 thành viên, gồm 01 Trưởng ban và 02 Thành viên. Trong năm, Ban Kiểm soát đã tiến hành nhiều hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty trong việc quản lý điều hành toàn bộ các hoạt động đầu tư, kinh doanh cụ thể như sau:

- Giám sát việc điều hành quản lý của Tổng Giám đốc công ty thực hiện đúng các quyền hạn và chức năng đã được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật của Nhà nước. Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban tổng giám đốc Công ty cung cấp.
- Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của Công ty theo quy định của Pháp luật bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác.

- Phối hợp làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập để cùng tìm hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán. Đồng ý cơ bản với các đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của đơn vị kiểm toán độc lập.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính bán niên và cả năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT. Thẩm định các tài liệu họp Đại hội cổ đông.
- Ngoài ra, trong năm 2017, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông để cần phải có quyết định kiểm tra bất thường đối với các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

### 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT


Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2017 là 10.851.565.310 đồng.

### 4. VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Công ty

1. Ý kiến của kiểm toán:
  2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:
- } (có đính kèm).

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thu