



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi,
Số 1, Đường 1, KCN Biên Hoà 1,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Tel : 84.61.8860788
Fax : 84.61.8860783
E-mail : chauduc@sonadezi.com.vn

Số: 73./BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày 23. tháng 03. năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2016 VÀ
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

PHẦN I: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2016

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chi tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2016/năm 2015
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	174.775,8	220.302,1	124.429,1	56%	71%
2	Lợi nhuận trước thuế	70.770,6	69.378,1	47.599,6	69%	67%
3	Thuế TNDN	6.952,6	13.000,0	4.957,6	38%	71%
4	Thuế TNDN hoãn lại	1.497,9		(1.497,9)		
5	Lợi nhuận sau thuế	62.320,1	56.378,1	44.139,9	78%	71%

(Nguồn: Theo Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2016 đến 31/12/2016: 5,34 ha. Trong tháng 02/2017, Công ty đã đàm phán ký hợp đồng thành công với khách hàng Diligo (đã ký thỏa thuận từ năm 2014).

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến nay là 182,24 ha.

- Doanh thu cho thuê đất công nghiệp năm 2016 là 46,44 tỷ đồng, chỉ đạt 27% so kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu do các doanh nghiệp dệt may lớn trên thế giới tạm hoãn đầu tư do ảnh hưởng từ Hiệp định TPP. Một số nhà đầu tư đã đặt vấn đề thuê đất tại KCN Châu Đức nhưng gặp trục trặc về vấn đề tài chính cũng như chưa thống nhất được phương án kinh doanh giữa các cổ đông góp vốn...

1.2. Thu phí đường bộ:

- Sau khi hoàn tất xây dựng và chính thức đưa vào vận hành thêm 02 trạm (trạm số 1 và số 3) từ tháng 12/2015, toàn bộ 4 trạm của đề án được duyệt đã đi vào vận hành. Doanh thu năm 2016 là **51,28** tỷ đồng, vượt mức **122%** so với kế hoạch, tăng **61%** so với năm 2015.

1.3. Dịch vụ tư vấn giám sát:

- Doanh thu năm 2016 từ hoạt động tư vấn giám sát đạt **1,38** tỷ đồng, tăng **61%** so với năm 2015.

1.4. Sân tập Golf:

- Đã và đang duy trì hoạt động ổn định, doanh thu năm 2016 đạt **1,77** tỷ đồng, đạt **87%** so với kế hoạch, tăng **13%** so với cùng kỳ.

2. Công tác Đất đai:

- Công tác kiểm kê: Thực hiện trong năm được 31,13 ha, lũy kế 1.624,2 ha (KCN 1.160,58 ha, KĐT 463,62 ha).

- Công tác phê duyệt PABT: Thực hiện 75,95 ha tương ứng kinh phí bồi thường là 78,79 tỷ. Lũy kế đã có QĐ cho 1.263,04 ha với tổng kinh phí bồi thường là 1.031,26 tỷ đồng.

- Chi trả tiền bồi thường: Đầu năm đến nay đã chi trả thêm 82,69 tỷ đồng (81,66 ha); lũy kế chi trả 1.016,47 tỷ đồng (1.242,91 ha).

- Nhận bàn giao mặt bằng: Năm 2016 nhận bàn giao 77,44 ha, lũy kế nhận bàn giao đến nay: 1.117,72 ha.

- Công tác thuê/giao đất: Năm 2016 được cấp GCN QSDĐ mới 34,75 ha. Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 751,75 ha trong 1.148,25 ha đã có Quyết định giao/thuê đất.

3. Công tác xây dựng cơ bản:

a. Công tác thiết kế bản vẽ thi công:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 01: hoàn tất công tác thiết kế BVTC – DTXD hệ thống HTKT giai đoạn 01 dự án (514ha) gồm san nền, đường giao thông & hệ thống thoát nước mưa, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 02: phối hợp ĐVTV triển khai thiết kế hệ thống HTKT giai đoạn 02 (244ha) gồm các hạng mục san nền, đường giao thông & hệ thống thoát nước mưa, cấp thoát nước, chiếu sáng.

- Hoàn tất hồ sơ thiết kế BVTC – DTXD Module 01 Trạm XLNT Số 02 KCN Châu Đức – nâng công suất lên 4.000m³/ngày.đêm.

b. Công tác đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Hoàn tất thi công hoàn thiện 09km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường Đ.02A, Đ.02B, Đ.13, Đ.15, Đ.17, Đ.18, Đ.19.

- San nền: Hoàn tất san nền hoàn thiện 130 ha gồm các lô 17,18,19,20, 27,32.

- Hệ thống cấp nước: Đã thi công hoàn thiện 2,5km đường ống cấp nước dọc đường Đ.02, Đ.04, Đ.13 cấp nước cho khách hàng.

- Hệ thống thoát nước thải: Đã thi công hoàn thiện 2km tuyến ống thoát nước thải dọc Đ.02, Đ.04, Đ.13 dẫn về Trạm XLNT tập trung khu công nghiệp.

- Hệ thống chiếu sáng: thi công hoàn tất 0,9km hệ thống chiếu sáng dọc đường Đ.04 đáp ứng nhu cầu Nhà đầu tư.

- Hoàn tất trồng cây xanh dọc đường Đ.04 (Đoạn từ đường Đông Tây – Trạm Xử lý nước thải).

- Hoàn tất khoan nổ mìn phá đá đường Đ.10, Đ.02A, Đ.17, Đ.04 và lô 35 phục vụ công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Module 01 – Trạm XLNT tập trung số 02 – KCN Châu Đức – Đợt 01 – 500 m³/ngày.đêm: đã hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành ổn định và đã được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016.

- Hoàn tất di dời đường dây 110 Bà Rịa – Ngã Giao đoạn băng ngang KCN Châu Đức giai đoạn 2, nhằm khai thác có hiệu quả diện tích sử dụng đất KCN.

- Thực hiện dán tên KCN Châu Đức trên các bảng chỉ đường hiện hữu của Sở Giao thông tại Ngã ba Hội Bài, đường Hội Bài – Châu Pha, Quốc lộ 51 và vòng xoay Ngã Giao. Hiện đang tiếp tục phối hợp với Sở Giao thông đặt thêm các Bảng chỉ đường mới riêng cho KCN Châu Đức dọc Quốc lộ 51 và đường Hội Bài – Châu Pha.

- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc):

o Hệ thống điện: Đã bàn giao mặt bằng cho Tổng Công ty Điện lực miền Nam khởi công xây dựng TBA 110kV Châu Đức 1 công suất 63MVA (Dự kiến hoàn tất đóng điện vào đầu năm 2017). Phối hợp Công ty Điện lực Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư xây dựng tuyến trung thế 22kV kịp thời cấp điện cho các Nhà đầu tư theo kế hoạch.

o Hệ thống thông tin: Đã phối hợp với VNPT Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư hệ thống hạ tầng viễn thông vào Khu công nghiệp (Đoạn Đông Tây – Công ty Uy Việt), đáp ứng nhu cầu của Nhà đầu tư. Phối hợp triển khai thi công lắp đặt trạm BTS nâng cao chất lượng dịch vụ viễn thông trong Khu công nghiệp.

o Phối hợp với Vietcombank xây dựng hoàn tất nhà đặt máy ATM VCB tại VP Châu Đức.

4. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:

- Công ty luôn chú trọng đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, trong năm đã tạo điều kiện cho CB.CNV tham gia các khoá học nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ...

- Trong năm 2016, Công ty đã cử nhân viên tham dự một số khóa đào tạo như: Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ chuẩn COSCO, Lễ tân và ngoại giao trong kinh doanh, kỹ năng xúc tiến đầu tư, đào tạo nâng cao năng lực cho quản lý cấp trung... Các khóa học đã tạo điều kiện cho CBCNV Công ty nâng cao kiến thức chuyên môn và phát huy tốt hơn năng lực của bản thân trong công việc.

- Tổng số CB.CNV đến cuối năm 2016 là 169 người, trong đó: lao động nam là 124 người, lao động nữ là 45 người; trình độ trên Đại học: 8 người, Đại học: 49 người, Cao đẳng: 12 người, Công nhân kỹ thuật, trung cấp: 32 người, còn lại là lao động phổ thông: 68 người.

- Ngày 11/5/2016, Hội đồng Quản trị có quyết định bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Tuấn giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty và đã báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua.

5. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2016:

- Trong năm 2016, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đã đóng hỗ trợ với với tổng số tiền là **676.409.000** đồng các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: ủng hộ quỹ nạn nhân chất độc da cam/dioxin,

đóng góp Quỹ “Vì người nghèo”, tặng quà tết cho đồng bào nghèo, ủng hộ góp phần xây dựng nông thôn mới, hỗ trợ học bổng cho sinh viên, ủng hộ đồng bào bị bão lụt...

- Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng, tham gia tích cực Chương trình “Vạn tâm lòng vàng” do Tổng Công ty Sonadezi phát động.

6. Tình hình niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (HOSE):

- Trong Quý IV/2016, Công ty đã thực hiện hoàn tất thủ tục lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 184/2016/GCNCP-VSD ngày 09/12/2016).

- Trong tháng 12/2016, Công ty cũng đã chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký niêm yết tại HOSE. Công ty đã thực hiện giải trình, điều chỉnh, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của HOSE lần 2 tại công văn số 1843/SGDHCM-NY ngày 19/12/2016, lần 3 tại công văn số 155/SGDHCM-NY ngày 08/02/2017.

- Theo yêu cầu của HOSE, Công ty phải xác định tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài được phép sở hữu cổ phần công ty. Sau khi tham khảo ý kiến của các chuyên gia, Ban Điều hành đã trình HĐQT thông qua tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài được phép sở hữu cổ phần công ty là 20%.

- Đến nay do HOSE yêu cầu xét chỉ số ROE của năm 2016 (phải ≥ 5), tuy nhiên ROE năm 2016 chỉ đạt 4,48 dẫn đến khả năng chưa thể niêm yết trong quý I năm 2017.

PHẦN II: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017

1. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2017: Trong năm 2017, Công ty đã đặt ra kế hoạch kinh doanh như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (triệu đồng)
1	Tổng Doanh thu	231.222
2	Lợi nhuận trước thuế	75.562
3	Lợi nhuận sau thuế	61.062
4	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	22.000
5	Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản	544.973

2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2017:

2.1. Kinh doanh cho thuê đất công nghiệp:

- Tiếp thị cho thuê nhà xưởng xây sẵn và khoảng **21** ha đất công nghiệp.
- Kế hoạch doanh thu cho thuê đất công nghiệp/nhà xưởng năm 2017 (bao gồm phí quản lý và các loại phí khác): **179.328** triệu đồng.

2.2. Kinh doanh thu phí đường bộ:

- Tiếp tục triển khai dự án BOT đường 768 điều chỉnh theo chủ trương của Hội đồng Quản trị tại kỳ họp thứ 8 Nhiệm kỳ II (2012-2017) nhằm cải tạo, nâng cao chất lượng dự án và tăng doanh thu trong tương lai, phấn đấu đạt hoặc vượt kế hoạch.
- Doanh thu kế hoạch năm 2017 là **48.000** triệu đồng.

2.3. Dịch vụ Tư vấn giám sát:

- Tìm kiếm, ký kết thêm các hợp đồng tư vấn giám sát.

- Kế hoạch năm 2017: doanh thu **1.800** triệu đồng.

2.4. Sân tập Golf:

- Duy trình hoạt động ổn định, tăng cường tiếp thị, quảng cáo để tăng lượng khách hàng đến sân tập.

- Kế hoạch doanh thu năm 2017: **1.799** triệu đồng.

2.5. Công tác xây dựng hạ tầng:

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN ĐT Châu Đức, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng đường BOT 768, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2017 khoảng **544.973 triệu đồng**.

Chi tiết như sau:

a. Dự án KCN Đô thị Châu Đức:

- Công tác đất đai:

- o Kiểm kê khoảng 114 ha;
- o Nhận bàn giao mặt bằng khoảng 130 ha, chi trả kinh phí bồi thường 335 tỷ;
- o Xin giao thuê đất khoảng 100 ha;
- o Xin cấp giấy CN QSDĐ khoảng 396,5 ha;
- o Công tác giải quyết vướng mắc mặt bằng thi công: Hoàn tất bàn giao mặt bằng đối với các trường hợp còn lại và thu hồi đường dây điện các tuyến đường.

- Công tác thiết kế bản vẽ thi công:

o Tiếp tục triển khai thiết kế bản vẽ thi công – dự toán xây dựng đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước, nhà máy xử lý nước thải, hệ thống chiếu sáng, san nền... nhằm đáp ứng nhu cầu các nhà đầu tư.

- o Triển khai công tác lập Dự án đầu tư Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị.
- o Thực hiện công tác lập DAĐT, ĐTM Sân Golf Châu Đức

- Công tác đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

o Triển khai thi công mặt đường và hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường Đ.04, Đ.05; Đ.20, Đ.21, Đ.10, Đ.12.

o Triển khai thi công phần ATGT, biển báo các tuyến đường đã hoàn tất xây dựng HTKT.

o Triển khai xây dựng Nút giao số 01 & Đường song hành GD01 (Nút giao vòng xuyên).

- o Thi công hoàn thiện mương thoát nước dọc Đ.02B, Đ.20
- o San nền hoàn thiện các Lô 09,10, 11, 12, 13, 16, 40, 41, 42, 49, 50.
- o Xây dựng hệ thống cấp nước các tuyến đường: Đ.13 (Đ18A - Đ.10); Đ.15; Đ.17; Đ.19; Đ.04 (Fullxin - Đ.19); Đ.02B (ĐT - Đ.05A);
- o Xây dựng hệ thống thoát nước thải các tuyến đường: Đ.13 (Đ18A - Đ.10); Đ.15; Đ.17; Đ.04 (Đ.17 - Đ.21); Đ.02B (ĐT - Đ.05A);
- o Xây dựng hệ thống chiếu sáng giao thông các tuyến đường: Đ.04 (Đ.13 – Đ.17); Đ.02A (ĐT - Đ.17); Đ.02B (ĐT - Đ.20)

o Triển khai trồng cây xanh dọc các tuyến đường Đ.04 (Đ.13-Đ.21), Đ.02A (ĐT-Đ.21), Đ.02B (ĐT – Đ05A), Đ.13, Đ.15, Đ.17, Đ.19.

b. Dự án BOT đường 768:

- Tiếp tục quản lý vận hành 4 trạm thu phí.
- Thực hiện công tác duy tu thường xuyên theo kế hoạch được duyệt.



- Triển khai các thủ tục để triển khai xây dựng nhà điều hành.
- Tiếp tục triển khai điều chỉnh dự án BOT 768.

3. Giải pháp thực hiện

Để hoàn thành kế hoạch năm 2017 được giao như trên, Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp vì đây là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể cần thực hiện các nội dung sau:

- Xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan khu vực trung tâm KCN để tạo hình ảnh KCN hiện đại, đồng bộ, tạo ấn tượng đối với các nhà đầu tư.
- KIỆN TOÀN BỘ MÁY TIẾP THỊ BÁN HÀNG.
- Điều chỉnh Quy chế hoa hồng môi giới theo từng thời điểm để tạo hấp dẫn đối với các đơn vị tư vấn tìm kiếm khách hàng.
- Đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử.
- Nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Logo Công ty, Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Biển hiệu Công ty, Brochure, Website, Phim quảng cáo, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ...
- Quảng cáo hình ảnh khu công nghiệp trên pano, áp phích.
- Đẩy mạnh hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
- Xây dựng nguồn tìm kiếm khách hàng từ cơ sở dữ liệu trong hệ thống khách hàng của Sonadezi, từ cơ quan địa phương và từ các tổ chức, hiệp hội đầu tư.
- Tổ chức hội nghị khách hàng, chương trình tri ân khách hàng cuối năm và thực hiện các chương trình chăm sóc, hỗ trợ khách hàng trong quá trình làm thủ tục đầu tư và hoạt động trong khu công nghiệp.
- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh tổ chức để tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội xúc tiến đầu tư phù hợp.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục kinh doanh thu phí đường bộ, cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát, kinh doanh khu dịch vụ thể dục thể thao – sân tập golf để tạo thêm doanh thu chung cho toàn công ty.

Trong 2 tháng đầu năm 2017, trước những tín hiệu khả quan từ dự án Điện năng lượng mặt trời do các nhà đầu tư Hàn Quốc triển khai với tổng diện tích dự kiến thuê khoảng từ 30 đến 50ha tại KCN Châu Đức, bước đầu đã nhận được sự đồng tình, chấp thuận chủ trương từ các Sở ban ngành, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN). Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty bằng tất cả nỗ lực của mình sẽ đeo bám, xúc tiến khách hàng ký hợp đồng thuê đất để tạo doanh thu cho công ty, góp phần hoàn thành kế hoạch đã được giao.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2016, kế hoạch hoạt động năm 2017 của Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HDQT.

ml



Nguyễn Văn Tuấn