

- o Nhìn chung công tác đầu tư xây dựng các tuyến đường trong dự án đang thực hiện đúng tiến độ yêu cầu của Hợp đồng BOT đã ký giữa Công ty và tỉnh Đồng Nai.
- + Dự án Khu dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (sân tập golf):
 - o Địa điểm: tại hầm đá thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai.
 - o Quy mô: 4,4 ha. Sân tập được thiết kế hai tầng với hơn 70 ô đánh, có các khu vực green và dự kiến mở rộng giai đoạn 2 với đường đánh par 4 & par 3 ngay tại sân tập.
 - o Sân tập golf chính thức khai trương và đi vào hoạt động từ tháng 02/2012. Với vị trí thuận lợi, nằm giữa KCN Biên Hòa 2, xung quanh giáp với các KCN khác như: KCN Biên Hòa 1, KCN Long Bình, KCN Amata, lại thuận tiện giao thông, sân tập golf ngày càng thu hút được lượng lớn khách hàng nước ngoài, cũng như dân cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Đây cũng là dự án khởi động tạo nền tảng để xây dựng, vận hành sân Golf 36 lỗ tại dự án KCN – ĐT Châu Đức trong thời gian tới.
 - o Sau một năm hoạt động, sân tập đã thu hút một số lượng khách hàng ổn định đến tập luyện thường xuyên khoảng 70 lượt/ngày.

Tình hình đầu tư vào các công ty khác:

+ Công ty CP Sonadezi Long Bình:	31.518.125.000 đồng (4,2%)
+ Công ty CP Dịch vụ Sonadezi:	1.500.000.000 đồng (3%)
+ Công ty CP Cấp nước Châu Đức:	12.000.000.000 đồng (12%)

4. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài chính:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	975.442.549.444	970.933.140.739	Giảm 0,46%
Doanh thu thuần	44.652.123.769	129.076.862.096	Tăng 189,07%
LN từ hoạt động kinh doanh	45.258.566.184	5.006.649.836	Giảm 88,94%
LN khác	3.563.638.010	112.422.283	Giảm 96,85%
LN trước thuế	48.822.204.194	5.119.072.119	Giảm 89,51%
LN sau thuế	43.338.226.066	4.681.573.310	Giảm 89,20%
Tỷ lệ LN trả cổ tức	3,6%	0%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,16	1,55	- TSLĐ bao gồm TS ngắn hạn và giá trị cổ phiếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	3,15	1,55	đầu tư - Nợ ngắn hạn không bao gồm Chi phí phải trả trong 5 năm. (Giá vốn tạm tính)
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,22	0,24	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,28	0,32	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	106,79	924,83	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,05	0,13	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,97	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,06	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,00	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	1,01	0,04	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a. Cổ phần:

Tổng số cổ phần là 70.000.000 cổ phần, toàn bộ là cổ phần phổ thông.

b. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2012 là:

- 21 cổ đông pháp nhân nắm giữ 44.573.510 cổ phần, chiếm tỷ lệ 63,68%
- 1.583 cổ đông thể nhân nắm giữ 25.426.490 cổ phần, chiếm tỷ lệ 36,32%.

Các cổ đông lớn của Công ty:

(1). Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp (Sonadezi)

- + Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu Công Nghiệp Biên Hòa 1, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- + Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, khu dân cư, đầu tư xây dựng các công trình giao thông và dân dụng công nghiệp ...

- + Số lượng cổ phần : 14.040.000 cổ phần chiếm 20,06% / tổng số cổ phần đang lưu hành.

(2). Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (Ree)

- + Địa chỉ: Số 364 Cộng Hòa, P.13, Q.Tân Bình, TP HCM
- + Ngành nghề kinh doanh chính: các dịch vụ về tài chính ngân hàng, điện, nước, Bất động sản
- + Số lượng cổ phần: 10.463.500 cổ phần chiếm 14,95% / tổng số cổ phần đang lưu hành.

(3). Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)

- + Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- + Ngành nghề kinh doanh: Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư; xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng công nghiệp; cho thuê kho, nhà xưởng ...
- + Số lượng cổ phần : 7.000.000 cổ phần chiếm 10,00 % / tổng số cổ phần đang lưu hành.

Thông tin về cổ đông sáng lập:

(1). Tổng Công ty Phát Triển Khu công nghiệp (Sonadezi)

- + Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu Công Nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- + Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, khu dân cư, đầu tư xây dựng các công trình giao thông và dân dụng công nghiệp ...
- + Số lượng cổ phần : 14.040.000 cổ phần chiếm 20,06% / tổng số cổ phần đang lưu hành.

(2). Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)

- + Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- + Ngành nghề kinh doanh: Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư; xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng công nghiệp; cho thuê kho, nhà xưởng ...
- + Số lượng cổ phần : 7.000.000 cổ phần chiếm 10,00% / tổng số cổ phần đang lưu hành.

(3). Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai

- + Địa chỉ: Số 211-213 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.
- + Ngành nghề kinh doanh chính: huy động nguồn vốn từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước; đầu tư, cho vay vào các dự án cơ sở hạ tầng
- + Số lượng CP: 2.800.000 cổ phần chiếm 4,00% / tổng số cổ phần đang lưu hành.

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

Trong năm không thay đổi vốn đầu tư.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm không có giao dịch nào được thực hiện.

e. Các chứng khoán khác:

Trong năm không thực hiện đợt phát hành chứng khoán nào.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:	129.076.862.096 đồng
+ Doanh thu hoạt động tài chính:	4.582.733.843 đồng
+ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh:	5.006.649.836 đồng
+ Thu nhập khác:	112.422.283 đồng
+ Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	5.119.072.119 đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp:	437.498.809 đồng
+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.681.573.310 đồng

Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo qui định của pháp luật về kế toán (được đính kèm theo báo cáo).

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức mặc dù đạt mục tiêu về doanh thu 133,7 tỷ đồng (so với kế hoạch 123 tỷ đồng), song lợi nhuận lại đạt thấp 5,1 tỷ đồng (so kế hoạch 67 tỷ đồng) do không còn nguồn thu từ hoạt động tài chính và đã sử dụng hết vốn cho công tác đền bù của dự án KCN ĐT Châu Đức.

Tình hình thu hút FDI đang gặp khó khăn, Dự án chính của Công ty là KCN Châu Đức đang bắt đầu xây dựng hạ tầng nên chưa thu hút được các nhà máy sản xuất, hiện chỉ có các nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp thuê đất với giá ưu đãi nhằm tạo nguồn, do vậy chưa tạo ra lợi nhuận như dự kiến.

2. Tình hình Tài chính:

- Tình hình tài sản cố định: Tổng tài sản đến 31/12/2012 là 970.933.140.739 đồng, giảm 0,46% so với năm 2011. Cơ cấu tài sản có thay đổi chủ yếu do lượng tiền gửi ngân hàng giảm, Công ty đã được ngân sách Bà Rịa Vũng Tàu hoàn ứng 100 tỷ đầu tư cho dự án đường Đông Tây và Khu tái định cư của KCN Châu Đức.
- Tình hình vay nợ: Để tài trợ cho các dự án, Công ty đang có các khoản vay từ BIDV Đồng Nai, Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (trong đó ngắn hạn là 14,5 tỷ đồng và dài hạn là 67,5 tỷ đồng). Công ty đảm bảo thực hiện theo đúng cam kết của các Hợp đồng vay và không có nợ xấu.
- Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được thể hiện chi tiết trong báo cáo tài chính đã kiểm toán, được đăng trên website (www.sonadezichauduc.com.vn, trang Thông tin cổ đông)

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm ổn định về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản lý. Hiện Công ty đang áp dụng các phần mềm quản lý như ERP, M-Office để hỗ trợ và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Dự án Khu công nghiệp đô thị Châu Đức: với quy mô 2.245 ha và nhiều phân khu chức năng được hoạch định rất nhiều giai đoạn để phát triển, sơ bộ như sau:

- + 2010 – 2020: cơ bản hoàn tất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và lấp đầy diện tích có thể cho thuê của Khu công nghiệp
- + 2010 – 2015: kêu gọi đối tác chiến lược để đầu tư sân golf
- + 2015 – 2025: kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp, đối tác chiến lược để đầu tư các tiểu dự án của Khu đô thị.
- + 2020 – 2057: kinh doanh, quản lý, vận hành bất động sản công nghiệp và dân dụng.
- + Đối với Khu công nghiệp, thị trường, mục tiêu hướng đến:
 - o Thu hút FDI từ các quốc gia Nhật Bản, Hoa Kỳ, các nước EU, Hàn Quốc, Đài Loan, Australia, Thái Lan, Singapore, Trung Quốc ...
 - o Tập trung vào các dự án công nghệ cao, công nghệ điện tử, thông tin, công nghiệp phụ trợ, dịch vụ, bất động sản.
- + Đối với Khu đô thị, thị trường, mục tiêu hướng đến:
 - o Thu hút nhà đầu tư thứ cấp, đối tác chiến lược có nhiều năm kinh nghiệm trong kinh doanh bất động sản để liên kết đầu tư các dự án thành phần của khu đô thị như: trung tâm thương mại, tài chính, khu du lịch, sân golf, trường học, bệnh viện quốc tế.
 - o Thu hút các nhà phân phối bất động sản chuyên nghiệp để hợp tác kinh doanh
 - o Thu hút các nhà quản lý địa ốc nổi tiếng, uy tín để khai thác, vận hành bất động sản.
- Dự án BOT đường 768: song song với quá trình đầu tư xây dựng hệ thống mạng lưới đường 768, sẽ tiếp tục tìm kiếm các khu đất dọc tuyến và lân cận khu vực dự án để hình thành, phát triển các dự án kinh doanh công trình hạ tầng, bất động sản mới để tạo thêm nguồn thu hỗ trợ cho nguồn thu từ dự án BOT 768.
- Ngoài ra sẽ tiếp tục tìm kiếm để đầu tư, phát triển các dự án bất động sản mới trong các vùng kinh tế trọng điểm của Việt Nam.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

- Đối với lĩnh vực kinh doanh thu phí, dịch vụ tư vấn giám sát và sân tập golf, các hoạt động đều diễn ra bình thường, ổn định và dần đi vào hoàn thiện.
- Tuy nhiên, mảng kinh doanh chính là khai thác dự án KCN – ĐT Châu Đức lại chưa đem lại hiệu quả như mong muốn do nhiều nguyên nhân: vấp phải sự thay đổi lớn về chính sách đất đai của Nhà nước từ Nghị định 69, tiến độ dự án đã bị ngưng trệ kéo theo nhiều rườm rà, phức tạp trong thủ tục của địa phương do Nhà nước chưa có những hướng dẫn rõ ràng, cụ thể. Bên cạnh đó, tình hình thu hút FDI suy giảm, đặc biệt tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã tụt hạng thu hút xuống thứ 8 trong cả nước cũng ảnh hưởng không nhỏ đến công tác tiếp thị cho thuê đất của Công ty. Hơn thế nữa, dự án đang bước vào đầu tư hạ tầng, chưa thể tạo ra được một mặt bằng hạ tầng đầy đủ, sẵn sàng để đáp ứng nhà đầu tư nước ngoài ngày càng yêu cầu cao và khan hiếm như hiện nay.
- Trong năm 2012, Hội đồng quản trị đã phải đưa ra nhiều giải pháp tức thời để xoay chuyển tình hình, tháo gỡ khó khăn kịp thời cho Ban điều hành cũng như tránh nhiều thiệt hại cho Công ty.

- Với sự khởi đầu đầy khó khăn, Hội đồng quản trị hoàn toàn thấu hiểu, chia sẻ với kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 và tiếp tục nghiên cứu đưa ra các định hướng, giải pháp mới trong năm 2013 để cùng Ban điều hành tiếp tục triển khai các dự án đạt mục tiêu đã định.
- Đối với Ban điều hành, Hội đồng quản trị đã giao Ban điều hành triển khai chi tiết các nội dung của Nghị quyết, các hoạt động của Ban điều hành đều tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban điều hành đã bám sát các Nghị quyết, định hướng của Hội đồng Quản trị và thường xuyên xin ý kiến đối với các nội dung không thuộc thẩm quyền cũng như khi có các khó khăn vướng mắc.

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

S T T	HỌ TÊN	CHỨC VỤ		TỶ LỆ SỞ HỮU CP	GHI CHÚ
		Tại Công ty	Tại Công ty khác		
1	Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD điều hành	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty PT KCN	0,2357%	
2	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Cơ Điện lạnh (REE)		Thành viên không điều hành
3	Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty PT KCN	0,0686%	Thành viên không điều hành
4	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành	0,0286%	Thành viên không điều hành
5	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	0,0429%	Thành viên độc lập

2. Ban kiểm soát:

S T T	HỌ TÊN	CHỨC VỤ		TỶ LỆ SỞ HỮU CP	GHI CHÚ
		Tại Công ty	Tại Công ty khác		
1	Lê Thị Hoàng Oanh	Trưởng ban Kiểm soát	Chuyên viên	-	
2	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Quỹ Đầu tư Phát triển ĐN	0,0214%	
3	Nguyễn Quang Huy	Thành viên	Kỹ sư Xây dựng	-	

3. **Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:**
- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát: áp dụng từ sau Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 là:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị: 2.000.000 đồng/người/tháng.
 - + Thành viên Ban kiểm soát: 1.000.000 đồng/người/tháng.
 - + Tổng thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã chi trả trong năm 2012 là 156 (một trăm năm mươi sáu) triệu đồng (chưa bao gồm thuế), được chi trả theo từng quý.
 - Chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng đều đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty.

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học thành phố Hồ Chí Minh (AISC).
- Ý kiến kiểm toán độc lập: “xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan”.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (tài liệu đính kèm)

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được đăng đầy đủ thành 3 phần trên website của Công ty: www.sonadezichauduc.com.vn, trang Thông tin cổ đông.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, VPCT.

TỔNG GIÁM ĐỐC *MMV*

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
CHÂU ĐỨC**

Phạm Xuân Bách