



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Tel : 84-61-8860784 / 8860785
Fax : 84-61-8860783
Email : chauduc@sonadezi.com.vn

Số: 70 /BC-SZC-VPCT

Châu Đức, ngày 02 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

Tên công ty đại chúng: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Năm báo cáo: năm 2013

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)
- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp: mã số doanh nghiệp 3600899948 sửa đổi lần 06 ngày 13/6/2013.
- Vốn Điều lệ: 700 tỷ đồng.
- Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại: 061-8860788; Fax: 061-8860783.
- Văn phòng tại Khu công nghiệp Châu Đức: đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Điện thoại: 064-3977076; Fax: 064-3977070.
- Website: www.sonadezichauduc.com.vn; www.sonadezi.com.vn
- Email: chauduc@sonadezi.com.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là Công ty Cổ phần nằm trong hệ thống tổ hợp Công ty Mẹ - Con Sonadezi, Công ty Mẹ là Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi).

Với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các Khu công nghiệp nói riêng và bất động sản công nghiệp, dân dụng nói chung, từ nền tảng Khu công nghiệp đầu tiên của Việt Nam là Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được chuyển giao từ Chính phủ Pháp, Tổng Công ty Sonadezi đến 2010 đã hình thành và phát triển thành công 10 trong số 29 KCN của tỉnh Đồng Nai với nhiều tên tuổi nổi tiếng trong cả nước như: KCN Biên Hòa 1, KCN Biên Hòa 2, KCN Amata, KCN Long Thành ...

Năm 2007, nhận thấy tiềm năng to lớn trong ngành phát triển bất động sản công nghiệp còn mới mẻ của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Sonadezi đã quyết định lựa chọn, đầu tư phát triển một dự án khu công nghiệp phức hợp hoàn toàn mới, với sự kết tinh kinh nghiệm từ quá trình phát triển các khu công nghiệp trước đây, để hình thành một không gian khép kín, luân chuyển liên thông giữa môi trường sản xuất kinh doanh hiện đại, ít ô nhiễm với không gian sống tiện nghi, năng động và khu vực giải trí xanh, sạch, đẹp. Dự án được mang tên chính địa danh khu vực sẽ triển khai là Khu công

nghiệp – Đô thị Châu Đức có quy mô 2.287 ha (sau các bước thủ tục, Công ty đã bàn giao khoảng 42 ha thuộc Khu tái định cư cho huyện Châu Đức triển khai thi công, như vậy diện tích còn lại của dự án KCN – ĐT Châu Đức là 2.245 ha) với các phân khu chính là khu công nghiệp đa ngành, khu công nghệ cao, khu đô thị, khu thương mại dịch vụ và sân golf 36 lỗ.

Để tập trung tiềm lực và vận hành một cách chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được ra đời và trên cơ sở kế thừa Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi, thực hiện đổi tên và nâng vốn điều lệ tại Đại hội đồng cổ đông bất thường 15/9/2007 để nhận nhiệm vụ đầu tư phát triển Dự án này.

Các cổ đông sáng lập gồm:

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SL CP SỞ HỮU	TỶ LỆ
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	14.040.000	20,06%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	10.080.000	14,40%
3	Quỹ Đầu tư Phát Triển Đồng Nai	2.800.000	4,00%
TỔNG CỘNG			34,06%

Công ty đã được cấp các giấy chứng nhận đầu tư sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư dự án KCN Châu Đức số 49221000129 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 22/9/2008 và Giấy chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 12/10/2012.
- Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức số 49121000164 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 12/01/2009.

Các sự kiện:

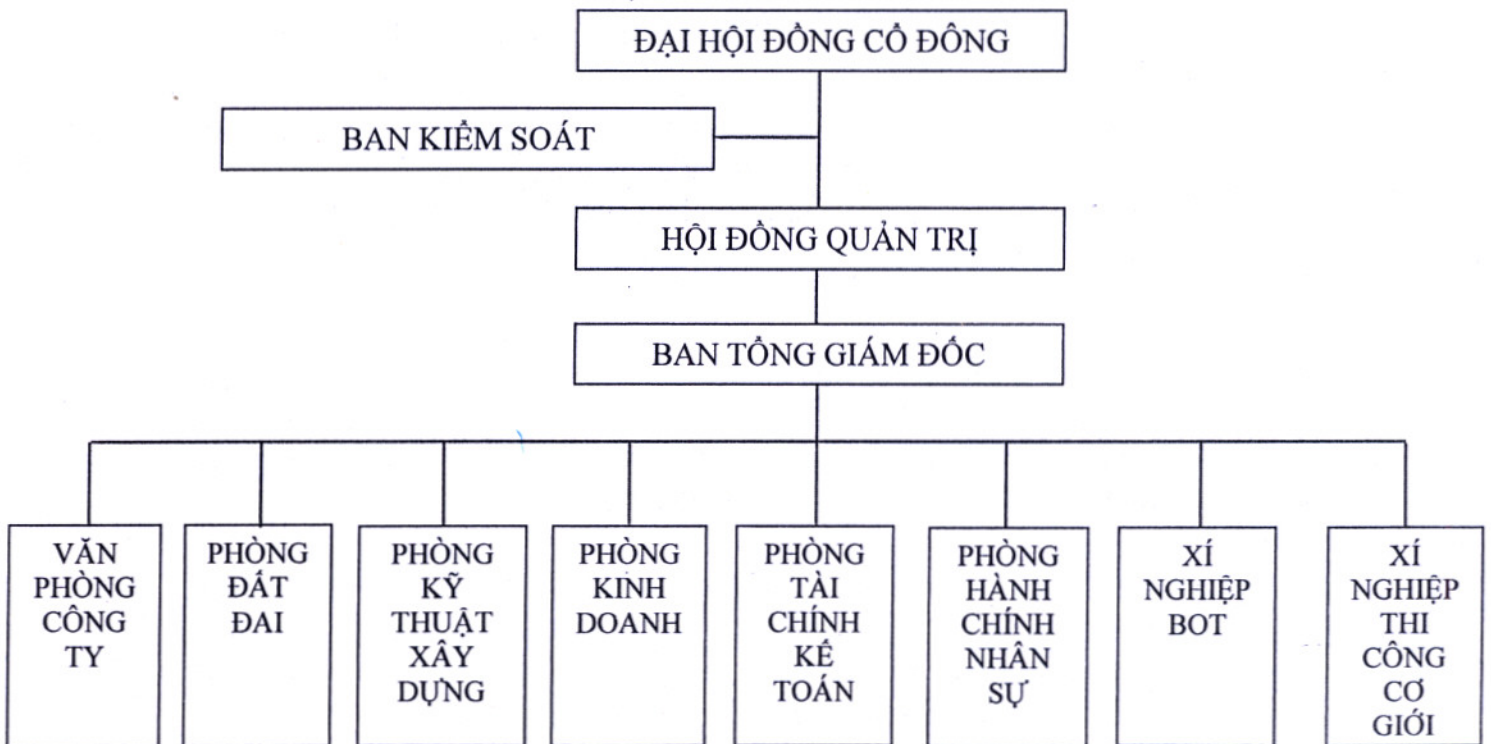
- Ngày 26/6/2007: thành lập Công ty với tên ban đầu là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi.
- Ngày 15/9/2007: tăng vốn điều lệ và đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Tháng 11/2008: hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức vào hoạt động.
- Quý IV/2010: hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí của DA BOT trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân.
- Tháng 01/2012: Khai trương Văn phòng Trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai.
- Tháng 02/2012: Khánh thành Khu Dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (Sân Tập Golf) quy mô 4,4 ha tại hầm đá thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai.
- Tháng 02/2012: Khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN - ĐT Châu Đức tại đường 31, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu.
- Tháng 06/2013: Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:*

- Ngành nghề kinh doanh chính (chiếm trên 10% tổng doanh thu):
 - + Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf;
 - + Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
 - + Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sản giao dịch bất động sản;
 - + Kinh doanh thu phí đường bộ.
- Địa bàn kinh doanh:
 - + Tỉnh Đồng Nai: triển khai dự án BOT Đường 768 bao gồm 6 tuyến đường tại TP. Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu.
 - + Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: triển khai dự án KCN – ĐT Châu Đức quy mô 2.245ha.

4. *Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:*

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần, đứng đầu là ĐHĐCĐ. Công ty có Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị. Ban điều hành có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty.



5. *Định hướng phát triển:*

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:
 - + Đầu tư phát triển thành công Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức quy mô 2.245 ha tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Dự án BOT đường 768 tại tỉnh Đồng Nai.

- + Mở rộng, phát triển các dự án bất động sản công nghiệp và dân dụng tại các Vùng kinh tế trọng điểm của Việt Nam.
- + Trở thành công ty đầu tư phát triển bất động sản uy tín và chuyên nghiệp của Việt Nam.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - + Trực tiếp quản lý đầu tư hạ tầng kỹ thuật các dự án của công ty là Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, cơ bản đến 2020 hoàn tất hạ tầng kỹ thuật toàn khu và Dự án BOT Đường 768, cơ bản đến 2015 hoàn tất mạng lưới các tuyến đường.
 - + Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để đầu tư xây dựng, cung cấp các dịch vụ chuyên nghiệp trong quản lý khu đô thị, khu du lịch, sân golf ...
 - + Phát triển mạng lưới các công ty thành viên để chuyên trách quản lý các mảng dịch vụ như kinh doanh bất động sản dân dụng, điện, nước, môi trường, công nghệ thông tin, du lịch, giáo dục, dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp ...
 - + Tận dụng, phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính và thương hiệu của Tổng Công ty Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để tạo sự khác biệt và duy trì lợi thế cạnh tranh.
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:
 - + Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải trong KCN Châu Đức và thực hiện giám sát môi trường định kỳ báo cáo 2 lần/năm.
 - + Công ty chú trọng thực hiện công tác xã hội từ thiện và quan hệ cộng đồng đặc biệt là các địa bàn đang triển khai dự án là huyện Châu Đức, huyện Tân Thành của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu của tỉnh Đồng Nai.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ.
- Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản:
 - + Việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch;

- + Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.
- Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.
 - + Đối với các khoản phải thu khách hàng: Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.
 - + Đối với tiền gửi ngân hàng: Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.
- Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau. Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- + Năm 2013, tình hình kinh tế thế giới vẫn còn nhiều bất ổn và biến động phức tạp, có tác động bất lợi đối với những nền kinh tế có độ mở lớn như nền kinh tế Việt Nam. Đứng trước tình hình đó, Chính phủ đã có nhiều nỗ lực để tạo niềm tin cho thị trường thông qua một “gói giải pháp hỗ trợ thị trường” nhằm: giải quyết hàng tồn kho; xử lý nợ xấu và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Đồng thời, Chính phủ thực hiện biện pháp hoãn thời hạn nộp thuế, thời hạn nộp tiền sử dụng đất, miễn giảm thuế... Nhờ vậy, năm 2013, nền kinh tế Việt Nam bắt đầu hồi phục và có những chuyển biến tích cực. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty vì thế cũng cao hơn năm 2012 và đạt được kế hoạch đề ra tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013. Về doanh thu đạt 143,71 tỷ đồng, tăng 7,4% so với cùng kỳ; Về lợi nhuận (trước thuế) đạt 31,84 tỷ đồng, gấp 6 lần so với năm 2012 và đạt 122,5% kế hoạch được giao.
- + Về kinh doanh đất công nghiệp: Diện tích đất cho thuê thêm trong năm 2013 là **34,84 ha**, lũy kế đã có 5 nhà đầu tư thuê với tổng diện tích đất là **73,1 ha**, trong đó có 2 nhà đầu tư đã được Ban quản lý các KCN tỉnh BRVT cấp giấy chứng nhận đầu tư (Công ty Cấp nước Châu Đức 3,53 ha; Sonadezi Long Thành 49,96 ha).
- + Về mảng thu phí: Đang vận hành và có doanh thu ổn định trạm thu phí 2a, 2b trên đường Đồng Khởi; trạm 4a trên đường Nhà máy nước Thiện Tân. Tháng 8/2013, Công ty đã chính thức được tăng phí 50%. Doanh thu thu phí năm 2013 là 20,67 tỷ, đạt 119,5% so với kế hoạch.
- + Về mảng dịch vụ tư vấn giám sát: hiện đang có 9 hợp đồng giám sát, trong đó có 3 hợp đồng giám sát bên ngoài, còn lại là các hợp đồng giám sát các công trình do công ty làm chủ đầu tư. Bám sát chủ trương tập trung nguồn lực cho các dự án do công ty làm chủ đầu tư, thu hẹp dịch vụ giám sát các công trình

bên ngoài do vậy doanh thu từ dịch vụ tư vấn giám sát năm 2013 giảm chỉ bằng 45% doanh thu năm 2012 nhưng đạt 257,6% so với kế hoạch.

- + Về kinh doanh sân tập golf: hiện nay số lượng khách đến tập golf khá ổn định (khoảng 60 – 80 lượt/ngày). Doanh thu năm 2013 đạt 2,23 tỷ, tăng 108% so với cùng kỳ và đạt 95,5% kế hoạch.
- + Bảng kết quả sản xuất kinh doanh:

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Kế hoạch năm 2013	% Thực hiện 2013	
					So với 2012	So kế hoạch
1	Doanh thu	133.864.624.239	143.710.366.327	137.762.000.000	107,4%	104,3%
-	Dịch vụ TVGS	1.430.198.769	643.996.984	250.000.000	45,0%	257,6%
-	Thu phí - DA BOT	16.070.496.000	20.672.241.000	17.300.000.000	128,6%	119,5%
-	Kinh doanh hạ tầng KCN	110.595.883.227	117.238.228.540	117.872.000.000	106,0%	99,5%
-	Dịch vụ TDTT	1.072.890.117	2.234.244.420	2.340.000.000	208,2%	95,5%
-	Doanh thu tài chính	4.582.733.843	2.904.855.383		63,4%	
-	Thu nhập khác	112.422.283	16.800.000		14,9%	
	Giảm trừ doanh thu	92.606.017	268.854.442			
2	Giá vốn hàng bán	112.810.363.927	100.068.587.581	96.961.500.000	88,7%	103,2%
3	Chi phí bán hàng và QLDN	15.842.582.176	11.533.157.659	14.800.500.000	74,0%	77,9%
4	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.119.072.119	31.839.766.645	26.000.000.000	622,0%	122,5%
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	437.498.809	-			
6	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.681.573.310	31.839.766.645			

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành:

S T T	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	NĂM SINH	TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	TỶ LỆ SỞ HỮU CP	GHI CHÚ
1	Phạm Xuân Bách	Tổng Giám đốc	1956	Cử nhân Tài chính	0,2357%	
2	Trần Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1971	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,1571%	
3	Trần Hòa Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1965	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,0429%	Miễn nhiệm chức vụ PTGD từ ngày 01/01/2014
4	Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1959	Kỹ sư xây dựng	0,1429%	
5	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính	1977	Thạc sỹ Tài chính	0,0429%	

- Quyền lợi của Ban điều hành: theo quy chế thang bảng lương và các chế độ theo quy chế hoạt động của Công ty.
- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động: Tổng số lượng cán bộ, nhân viên đến cuối năm 2013 là 143 người, trực thuộc các phòng ban chức năng của Công ty, trong đó:
 - + Lao động nam: 107 người
 - + Lao động nữ: 36 người
 - + Trình độ: trên Đại học là 4 người, Đại học là 47 người, Cao đẳng là 8 người, còn lại là 84 người.
- Chính sách đối với người lao động:
 - + Lương thưởng rõ ràng;
 - + Điều chỉnh kịp thời với mức lương tối thiểu của Nhà nước;
 - + Chế độ Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đúng, đầy đủ theo các quy định của Nhà nước.
 - + Hàng năm đều tổ chức các đợt dã ngoại, học tập, nghỉ dưỡng, khám sức khỏe định kỳ và cấp phát trang thiết bị bảo hộ lao động cho CBCNV.
 - + Ngoài ra còn có các hỗ trợ đặc thù khác theo quy chế hoạt động của Công ty.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

Hiện Công ty đang triển khai các dự án sau:

- + Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức:
 - o Địa điểm: tại xã Suối Nghệ, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức và xã Châu Pha, xã Sông Xoài, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
 - o Quy mô: **2.245,15** ha trong đó diện tích khu công nghiệp 1.556,14 ha và khu đô thị 689,01 ha. Các phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt: Khu Công nghệ cao 193 ha; Khu công nghiệp đa ngành 734 ha; Khu công nghiệp ít ô nhiễm 139 ha.
 - o Tổng vốn đầu tư đăng ký là: **4.056,186** (bốn ngàn không trăm năm mươi sáu tỷ một trăm tám mươi sáu) triệu đồng.
 - o Tình hình triển khai:
 - Khu đô thị Châu Đức (650 ha bao gồm sân golf 36 lỗ):
 - Đang lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, lập thiết kế cơ sở (TKCS) để lập dự án đầu tư.
 - Hoàn tất thiết kế sân golf giai đoạn 1, đang triển khai thiết kế giai đoạn 2 và thiết kế BVTC cho sân Golf Resort 18 lỗ.
 - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (40 ha): hoàn tất thiết kế cơ sở, đang trình duyệt hồ sơ dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
 - Khu công nghiệp Châu Đức (1.556 ha, giai đoạn 1 khoảng 514 ha), công tác triển khai thi công đến nay như sau:
 - Cơ bản đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh bao gồm san nền, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,

trạm Xử lý nước thải tập trung... cho 70 ha để sẵn sàng chào đón nhà đầu tư.

- Hoàn tất rà phá bom mìn 704 ha.
- San ủi dọn dẹp mặt bằng 456 ha.
- Thi công hoàn chỉnh 3,2 km nền đường (đường Đ.02, Đ.04, Đ.13).
- San lấp mặt bằng 97 ha.
- Hoàn tất gia cố kênh suối Đá Nghệ (700 m).
- Nhà máy XLNT: hoàn tất thi công hồ thu nước thải công suất 8.000 m³/ngày đêm và tuyến cống thu gom nước thải D800 đường Đ.04.
- Nhà máy Cấp nước Châu Đức công suất 150.000 m³/ngày đêm với tổng mức đầu tư là 250 tỷ đồng (Công ty có tham gia góp vốn đầu tư): đã hoàn tất xây dựng, thử tải và chính thức đi vào hoạt động, cung cấp nước cho khu vực từ tháng 10/2013 vừa qua.
- Công tác cấp điện: Điện lực BRVT đã hoàn tất thi công lưới điện trung thế 22kV, đến nay đã hoàn tất dựng và đấu nối 50 trụ điện trung thế dọc đường trục chính Đông Tây; đường Đ.02 và đường Đ.04 trong khu vực 70ha.

+ Dự án BOT đường 768:

- Địa điểm: tại thành phố Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô: cải tạo, đầu tư mới 6 tuyến đường (tổng chiều dài 48,17 km), 4 cầu và 4 trạm thu phí.
- Tổng vốn đầu tư đăng ký là: 534.114 triệu đồng.
- Tình hình triển khai: Với quy mô cải tạo, đầu tư mới 6 tuyến đường (tổng chiều dài 48,17 km), 4 cầu và 4 trạm thu phí. Ngoài hạng mục Đường dẫn vào cầu Thủ Biên đã hoàn thành, Đường 768 mới chưa triển khai, tình hình các hạng mục đang thi công xây dựng như sau:
 - Tuyến đường 768 hiện hữu: đã và đang thi công xây dựng 13.185,78m/16.824,12m, chiếm 78,37% tổng chiều dài đường.
 - Đã hoàn tất thi công và thông xe 03 cầu: cầu Rạch Tôm, cầu Rạch Đông, cầu Ông Hoàng.
 - Đường Đồng Khởi: đang lưu thông ổn định, trong năm đã hoàn tất gia cố, sửa chữa, khắc phục các vị trí nước mưa chảy tràn và sạt lở.
 - Đường Nhà máy nước Thiện Tân: đã hoàn tất trung tu, bổ sung hệ thống chiếu sáng; hiện đang tiến hành cải tạo nhà điều hành hiện hữu tại trạm Thiện Tân.
 - Đường Song hành Nhà máy nước Thiện Tân: đã kiểm tra hồ sơ thiết kế.
 - Trạm thu phí: đang vận hành các trạm hiện hữu là trạm 4a trên Đường NMN Thiện Tân và trạm 2a, 2b đường Đồng Khởi, các trạm chuẩn bị xây mới số 1, 3, 4b hiện đã phê duyệt hồ sơ thiết kế và đang triển khai thi công trạm số 3, đang kiểm tra hồ sơ thiết kế trạm số 1. Dự án cũng chính thức được tăng giá thu phí thêm 50% từ tháng 8/2013.

- 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):
 - Địa điểm: tại hầm đá thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai.
 - 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.
 - 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 đang 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.
 - Sân tập đã có lượng khách hàng ổn định đến tập luyện thường xuyên bình quân 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 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	970.933.140.739	1.131.884.702.549	Tăng 17%
Doanh thu thuần	129.076.862.096	140.519.856.502	Tăng 9%
LN từ hoạt động kinh doanh	5.006.649.836	31.822.966.645	Tăng 536%
LN khác	112.422.283	16.800.000	Giảm 85%
LN trước thuế	5.119.072.119	31.839.766.645	Tăng 522%
LN sau thuế	4.681.573.310	31.839.766.645	Tăng 580%
Tỷ lệ LN trả cổ tức			

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	0,33	0,28	

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
TSLĐ/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,33	0,28	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,24	0,32	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,32	0,48	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,15	0,12	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,13	0,12	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,04	0,23	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,04	0,23	

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 31/12/2013 là:

- 18 cổ đông pháp nhân nắm giữ 44.573.510 cổ phần, chiếm tỷ lệ 63,68%
- 1.578 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 định 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 : 10.080.000 cổ phần chiếm 14,40 % / 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 : 10.080.000 cổ phần chiếm 14,40 % / 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:	140.788.710.944 đồng
+ Doanh thu hoạt động tài chính:	2.904.855.383 đồng
+ Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh:	31.822.966.645 đồng
+ Thu nhập khác:	16.800.000 đồng
+ Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	31.839.766.645 đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp:	- đồng
+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	31.839.766.645 đồng

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

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã có nhiều khởi sắc hơn so với năm 2012. Tổng doanh thu năm 2013 đạt 143,71 tỷ đồng, tăng 7,4% so với cùng kỳ đạt 104,3% so kế hoạch; Về lợi nhuận (trước thuế) đạt 31,84 tỷ đồng, gấp 6 lần so với năm 2012 và đạt 122,5% kế hoạch được giao.

2. Tình hình Tài chính:

- Tình hình tài sản cố định: Tổng tài sản đến 31/12/2013 là 1.131.884.702.549 đồng, tăng 17% so với năm 2012.
- 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 12,857 tỷ đồng và dài hạn là 88,599 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: nền kinh tế bắt đầu có những tín hiệu khả quan, nhưng sự hồi phục này vẫn được xem là rất chậm, hàng nghìn doanh nghiệp vẫn phải rơi vào tình trạng giải thể và ngừng hoạt động; số lượng người lao động thất nghiệp tăng cao dẫn đến sức mua giảm, thị trường vì thế mà cũng ảm đạm hơn. Trước tình hình đó, các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài cũng trở nên dè dặt trong việc đầu tư mới hoặc hạn chế mở rộng quy mô sản xuất gây ảnh hưởng đến công tác kêu gọi đầu tư của Công ty.
- Trong năm 2013, 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 tiết giảm chi phí tài chính cho Công ty.
- Với sự khởi đầu đầy khó khăn, nhưng kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 vẫn hoàn thành kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận. Tuy nhiên, kết quả đó chưa thể đưa Công ty thoát khỏi những khó khăn về vốn trong năm 2014. Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu đưa ra các định hướng, giải pháp mới để cùng Ban điều hành thực hiện 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 TGĐ 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	Trưởng nhóm kiểm soát Tổng Công ty PTKCN	-	
2	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	Kế toán trưởng Quỹ Đầu tư Phát triển ĐN	0,0214%	
3	Nguyễn Quang Huy	Thành viên	Kỹ sư Xây dựng Công ty CP D2D	-	

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 2013 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 2013 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:

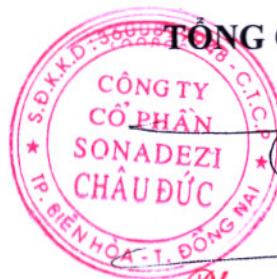
- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học thành phố Hồ Chí Minh (AISC).
- Ý kiến kiểm toán độc lập: “báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được đăng đầy đủ trên website của Công ty: www.sonadezichauduc.com.vn, trang Thông tin cổ đông.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, VPCT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Bách