



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: 22 /BC-SZC-VPCT

Châu Đức, ngày 22 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

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

Năm báo cáo: năm 2015

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 07 ngày 04/02/2015.
- Vốn Điều lệ: 1.000 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 25 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 năm 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 mới hình thành 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 tất cả 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 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 (thời điểm hiện tại)	TỶ LỆ (thời điểm hiện tại)	TỶ LỆ (thời điểm sáng lập)
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	46.840.000	46,84%	20,06%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	10.080.000	10,08%	14,40%
3	Quỹ Đầu tư Phát Triển Đồng Nai	2.800.000	2,8%	4,00%
TỔNG CỘNG		59.720.000	59,72%	38,46%

Công ty đã được cấp các giấy chứng nhận đầu tư cho các Dự án như sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu công nghiệp Châu Đức số 49221000129 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 22/9/2008, điều chỉnh lần thứ hai ngày 31/07/2014.
- Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức số 49121000164 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 12/01/2009, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 19/5/2014.

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 đường 768 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 Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu.

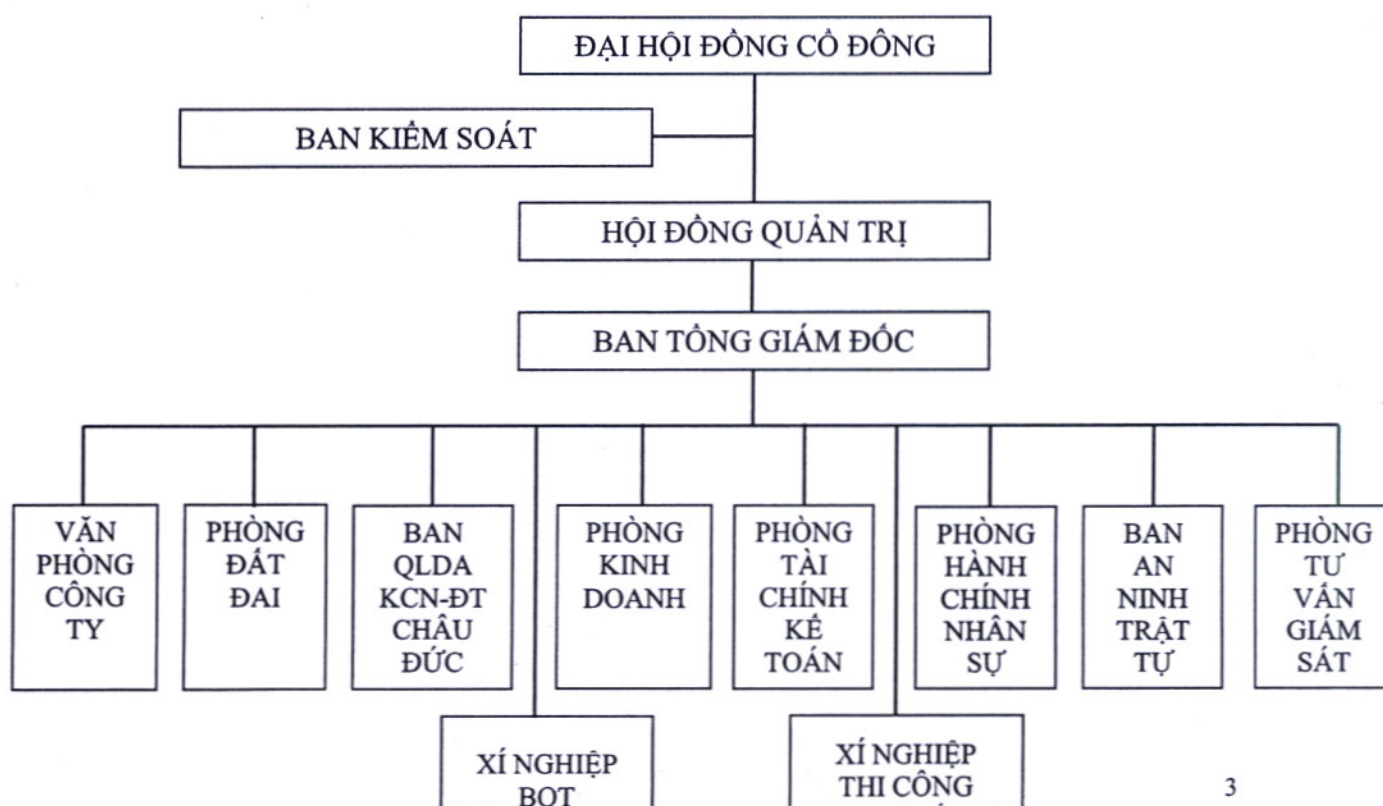
- Tháng 06/2013: Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Tháng 12/2014: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công và nâng số vốn Điều lệ Công ty từ bảy trăm tỷ đồng lên một ngàn tỷ đồng.
- Tháng 12/2015: hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí tiếp theo của Dự án BOT đường 768.

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, 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, sàn 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 2.287ha.

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 (sau khi trừ diện tích khu tái định cư) 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, 2020 dự kiến hoàn tất các tuyến đường điều chỉnh và bổ sung.
 - + 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 liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản như sau:
 - + 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:

Nhìn chung, sau sự kiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công và nhận được sự chia sẻ nguồn lực tài chính từ trong hệ thống Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), công ty đã có được nguồn vốn ổn định, đủ mạnh để tiếp tục đầu tư cho các dự án.

Bên cạnh đó, tình hình kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng đã có nhiều khởi sắc trong năm nay, ngoài việc có sự thay đổi hàng loạt các cơ chế, chính sách, đẩy mạnh xúc tiến đầu tư cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, Công ty còn nhận được sự ủng hộ nhiệt tình từ các cơ quan địa phương nơi công ty đang triển khai dự án.

Nhờ vậy, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt 100% kế hoạch đề ra tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015. Về doanh thu đạt 174,77 tỷ đồng, đạt 100,5% so với kế hoạch; Về lợi nhuận (trước thuế) đạt 70,77 tỷ đồng, gấp 2 lần so với kế hoạch được giao.

- + Về kinh doanh đất công nghiệp: Diện tích đất cho thuê thêm trong năm 2015 là **41,31 ha**, lũy kế đã có 11 nhà đầu tư thuê và giữ đất với tổng diện tích là **178,49 ha**, trong đó có 4 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, Công ty Diligo 1,49 ha); Công ty TNHH Sản xuất Giày Uy Việt (9,62 ha).

- + Về mảng thu phí: Tháng 12/2015 đã hoàn tất và chính thức đưa vào vận hành thêm 02 trạm số 1 và số 3. Hiện đang vận hành ổn định 04 trạm thu phí. Doanh thu đạt 31,77 tỷ đồng, tăng 106% so với kế hoạch đề ra.
- + Về mảng dịch vụ tư vấn giám sát: doanh thu đạt 856 triệu đồng, tăng vượt trội 150% so với kế hoạch.
- + Về kinh doanh sân tập golf: số lượng khách khá ổn định.
- + Bảng kết quả sản xuất kinh doanh:

ST T	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2014	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện Năm 2015	% Thực hiện 2015	
					So 2014	So kế hoạch
1	Doanh thu	243.511.205.740	174.701.300.000	174.775.834.390	71,7%	100,5%
-	Dịch vụ TVGS	10.313.791	572.000.000	855.508.716	8.295%	150%
-	Thu phí - DA BOT	27.348.214.000	30.000.000.000	31.778.567.000	116%	106%
-	Kinh doanh hạ tầng KCN	210.937.610.848	133.245.000.000	121.179.344.672	57%	91%
-	Dịch vụ TDTT	1.559.539.224	2.340.000.000	1.571.453.291	101%	67%
-	Nhà xưởng cho thuê		544.300.000			0%
-	Doanh thu tài chính	3.642.927.877	8.000.000.000	19.297.859.981	530%	241%
-	Thu nhập khác	12.600.000		93.100.730	739%	
2	Giá vốn hàng bán	170.780.528.536	128.471.700.000	91.374.046.662	54%	71%
3	Chi phí tài chính	5.458.490		2.555.556	47%	
4	Chi phí bán hàng và QLDN	11.275.656.652	15.541.000.000	12.628.601.859	112%	81%
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	61.449.562.062	30.688.600.000	70.770.630.313	115%	231%
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.080.178.466		6.952.617.963	63%	
7	Chi phí thuế TNDN hoãn lại			1.497.916.569		
	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	50.369.383.596		62.320.095.781	124%	

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	0,17%	
2	Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc	1978	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,13%	Bổ nhiệm P.TGD công ty

S T T	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	NĂM SINH	TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	TỶ LỆ SỞ HỮU CP	GHI CHÚ
						từ 30/9/2015
3	Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1959	Kỹ sư xây dựng	0,1%	
4	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính	1977	Thạc sỹ Tài chính	0,03%	

- 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 là 186 người, trực thuộc các phòng ban chức năng của Công ty, trong đó:
 - + Lao động nam: 141 người
 - + Lao động nữ: 45 người
 - + Trình độ: trên Đại học là 6 người, Đại học là 48 người, Cao đẳng là 14 người, Công nhân kỹ thuật, trung cấp là 31 người; còn lại là lao động phổ thông 87 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:

a. Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức:

- 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.
- Quy mô: 2.245,15 ha trong đó diện tích khu công nghiệp 1.556,14 ha và khu đô thị 689,01 ha.
- 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.
- *Tình hình triển khai công tác dự án, đầu tư xây dựng cơ bản:*
 - + Khu đô thị Châu Đức (650 ha bao gồm sân golf 36 lỗ):
 - o Đang lập thủ tục TKCS và DAĐT
 - o Hoàn tất Thiết kế kỹ thuật sân golf resort 18 lỗ và đang triển khai ĐTM.

- + Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (40 ha): Đang triển khai lập thiết kế bản vẽ thi công.
- + Khu công nghiệp Châu Đức (1.556 ha), đã hoàn tất các thủ tục dự án, 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 thoát nước, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, trạm Xử lý nước thải tập trung... cho khoảng 200 ha để sẵn sàng chào đón nhà đầu tư.
 - Trạm XLNT số 2 – Module 1 công suất 4.000 m³/ngày.đ:
 - Đợt 1 – công suất 500m³/ngày.đêm: hoàn tất 90%
 - Đợt 2 – công suất lên 4.000m³/ngày.đêm: Hoàn tất thiết kế BVTC - Công tác cấp điện cho dự án:
 - Hoàn tất cấp điện cho các tuyến Đ.02, Đ.04 và đường Đông Tây
 - Hoàn tất di dời đường dây 110kV Bà Rịa – Ngãi Giao bằng ngang KCN GD1, đang thẩm tra kỹ thuật GD2
 - Làm việc với TCT Điện lực Miền Nam bàn giao mặt bằng TBA GD1 63MVA ; thỏa thuận với Điện Lực BRVT đầu tư các tuyến cao trung thế và kế hoạch cấp điện cho dự án
 - Dịch vụ tiện ích cấp nước, thông tin, khí gas :
 - Thỏa thuận với VNPT và các đơn vị chuyên ngành về việc đầu tư hệ thống hạ tầng viễn thông, khí GD1 cho dự án.
 - Hoàn tất ký kết hợp đồng cấp nước qua đồng hồ tổng với Công ty Cấp nước Châu Đức cấp nước sạch cho KCN Châu Đức.
 - Nhà xưởng cho thuê: hoàn tất xây dựng nhà xưởng 03 nhà xưởng và sẵn sàng cho thuê.
- Công tác triển khai thi công thực địa:
 - Các hạng mục đã hoàn tất thi công:
 - Thi công 12,38 km nền đường và 1,68 km mặt đường
 - San gạt, dọn dẹp mặt bằng 456 ha
 - Hoàn thiện san nền 185,04 ha
 - Dò mìn 1.165,49 ha
 - Gia cố 660 m kênh Suối Đá Nghệ
 - Thi công 5.200 m hệ thống đường ống thoát nước bản
 - Thi công 4.500 m hệ thống đường ống cấp nước sạch
 - Thi công 1.600 m hệ thống thông tin liên lạc
 - Cống tạm trên đường Đ.02A.
 - Nổ mìn phá đá.
 - Trồng cây xanh, cột cờ, bồn hoa, hàng rào nhà văn phòng mở rộng.
 - Nhà xưởng cho thuê (xưởng A&B, xưởng C, thuộc một phần Lô 22)
 - Lắp đặt máy biến áp nhánh rẽ trung thế TBA 630 KVA-22/0,4KV cấp điện trạm XLNT số 2
 - Đang triển khai thi công:

- San nền lô 30, 37, một phần lô 26 (Trạm XLNT số 2 – 5,32 ha), cung cấp đất bổ sung cho lô 30 từ lô 38: đạt 90% khối lượng
- San nền lô 28, 34, 36: đạt 80% khối lượng
- Nền đường Đ.04 (đoạn từ Đ.13 đến Đ.21); nền đường Đ.15, Đ.17, Đ.19 (đoạn từ Đ.02 đến Đ.04): đạt 30% khối lượng.

b. 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:

Ngoài tuyến đường lên cầu Thủ Biên, các cầu đã hoàn thành và tuyến 768B chưa nằm trong kế hoạch triển khai, các hạng mục khác như sau:

+ Tuyến đường 768:

- Hoàn tất thiết kế nâng cấp mở rộng ĐT 768
- Đang lập thủ tục thiết kế bổ sung mương lần 2
- Đang thi công từ Ngã 3 Gạc Nai đến cầu Rạch Gốc và từ Ngã 3 Gạc Nai đến Trạm thu phí Số 1.
- Hoàn tất bổ sung mương đoạn từ Km11+110 đến Km12+101 theo chỉ đạo của HĐND Tỉnh Đồng Nai
- Hoàn tất bổ sung cọc tiêu, hộ lan can mềm, mương đá dọc đường 768 tiếp giáp Rạch Tân Triều theo chỉ đạo của UBND Tỉnh Đồng Nai

+ Đường Đồng Khởi:

- Đang lập thủ tục thiết kế bổ sung mương thoát nước dọc đường đoạn từ Ngã 3 Thiết Giáp đến ngã 3 giao đường 768
- Đã gắn biển báo cấm đỗ xe, lập phương án lắp đặt hộ lan can mềm bảo vệ cột đèn chiếu sáng dọc đường Đồng Khởi từ công ty Hùng Vương đến công ty Changshin (theo đề nghị của các cấp chính quyền) và giao cho huyện Vĩnh Cửu đầu tư

+ Đường Nhà máy nước Thiện Tân: đang tiến hành trùng tu lần 1 đợt 2 đạt khoảng 15% khối lượng

+ Đường Song hành Nhà máy nước Thiện Tân: hoàn tất thiết kế, thẩm tra.

+ Trạm thu phí: trạm số 1, 3: Hoàn tất thi công 2 trạm và bắt đầu đưa vào vận hành từ 01/12/2015; trạm số 2a, 2b, 4a: đang vận hành ổn định.

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.

c. 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.

4. 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	(10,43%)

5. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài chính:

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.827.973.741.742	2.131.520.838.159	17%
Doanh thu thuần	243.498.605.740	174.682.733.660	-28%
LN từ hoạt động kinh doanh	61.436.962.062	70.677.529.583	15%
LN khác	12.600.000	93.100.730	639%
LN trước thuế	61.449.562.062	70.770.630.313	15%
LN sau thuế	50.369.383.596	62.320.095.781	24%
Tỷ lệ LN trả cổ tức	5%	5%	0%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,88	3,97	
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,88	3,97	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	3,88	3,91	
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn	3,88	3,91	

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,41	0,48	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,69	0,93	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u>	0,05	1,25	
Hàng tồn kho bình quân	0,05	1,25	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,13	0,08	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,21	0,36	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,06	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,03	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,25	0,40	

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

a. Cổ phần:

Tổng số cổ phần là 100.000.000 cổ phần, toàn bộ là cổ phần phổ thông.

b. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2015 là:

- + 18 cổ đông pháp nhân nắm giữ 74.757.010 cổ phần, chiếm tỷ lệ 74,76%
- + 1.543 cổ đông thể nhân nắm giữ 25.242.990 cổ phần, tỷ lệ 25,24%.

Các cổ đông lớn của Công ty: (trên 5%)

(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 : 46.840.000 cổ phần chiếm 46,84% / 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 10,46% / 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 10,08 % / tổng số cổ phần đang lưu hành.

Thông tin về cổ đông sáng lập: (thời điểm sáng lập năm 2007)

(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 lưu hành năm 2007, tỷ lệ nắm giữ hiện nay là 46,84%.

(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 lưu hành năm 2007, tỷ lệ nắm giữ hiện nay là 10,08%.

(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 lưu hành năm 2007, tỷ lệ nắm giữ hiện nay là 2,8%.

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

Trong năm không có thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm không có giao dịch nào được thực hiện.

e. Các chứng khoán khác:

Trong năm không có phát sinh.

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:	155.384.873.679 đồng
2. Doanh thu hoạt động tài chính:	19.297.859.981 đồng
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh:	70.677.529.583 đồng
4. Thu nhập khác:	93.100.730 đồng
5. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	70.770.630.313 đồng
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp:	8.450.534.532 đồng
7. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	62.320.095.781 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 2015 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã hoàn thành tốt kế hoạch đề ra. Tổng doanh thu đạt 174,77 tỷ đồng, đạt 72% so với cùng kỳ và đạt 100,5% so với kế hoạch; Về lợi nhuận (trước thuế) đạt 70,77 tỷ đồng, tăng 115% so với cùng kỳ và tăng gấp đôi kế hoạch được giao.

2. Tình hình Tài chính:

- Tình hình tài sản cố định: Tổng tài sản đến 31/12/2015 là 2.131.520.838.159 đồng, tăng 117% so với năm 2014.
- Tình hình vay nợ: Để tài trợ cho các dự án, Công ty đang có các khoản vay từ BIDV Đồng Nai, BIDV Nam Đồng Nai, Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai và Vietinbank chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh (trong đó ngắn hạn là 46,67 tỷ đồng và dài hạn là 461,85 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 Công ty có sự điều chỉnh về cơ cấu tổ chức như sau:
 - + Điều chỉnh Phòng Kỹ thuật – Xây dựng thành Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức.
 - + Thành lập Ban An ninh – Trật tự là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc.
 - + Thành lập Phòng Tư vấn giám sát.
(Cơ cấu tổ chức Công ty như sơ đồ tại Mục I.4)
- Hiện Công ty đang áp dụng các phần mềm quản lý như ERP, M-Office, thư viện pháp luật 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 thành nhiều giai đoạn để đầu tư, 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
 - + Đến 2020: kêu gọi đối tác chiến lược để đầu tư, vận hành sân golf 36 lỗ

- + Đến 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, sân golf nổi tiếng, uy tín để khai thác, vận hành bất động sản.
- Dự án BOT đường 768:
 - + Đến 2020 cơ bản hoàn tất các tuyến đường trong Hợp đồng BOT đã ký,
 - + Đến 2025 hoàn tất các tuyến đường điều chỉnh, bổ sung
 - + Song song đó 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 dự án.
- 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 ổn định, ngày càng khởi sắc và dần đi vào hoàn thiện.
- Mạng kinh doanh chính là khai thác dự án KCN – ĐT Châu Đức đã có diện mạo mới với khoảng 200 ha hoàn tất cơ sở hạ tầng với đầy đủ các hạng mục đường giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, cấp thông tin, xử lý nước thải. Dự án cũng đã có Giấy chứng nhận QSDĐ cho 750 ha trong số gần 1600 ha đã hoàn tất kiểm kê bồi thường. Bên cạnh đó nền kinh tế trong nước đã có sự khởi sắc với nguồn vốn đầu tư ngược ngoài FDI trong năm tăng hơn 12,5% so với năm 2014, hứa hẹn nhiều yếu tố thuận lợi cho việc triển khai các chương trình sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2016.
- Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã kịp thời hỗ trợ Ban điều hành trong công tác xúc tiến thu hút đầu tư cho khu công nghiệp, tìm kiếm các nguồn lực tài chính bổ sung cũng như tiết giảm chi phí tài chính cho Công ty.
- Những khởi sắc từ năm trước đã làm bộ phận cho các hoạt động kinh doanh, các dự án, từ đó hoàn thành tốt các mục tiêu đề ra trong năm 2015. Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu đưa ra các định hướng, giải pháp mới,

kip thời để cùng Ban điều hành thực hiện thành công các mục tiêu trung và dài hạn đã hoạch 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, 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	0,17%	
	Nguyễn Thị Mai Thanh	Phó chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Cơ Điện lạnh (REE)	-	Miễn nhiệm sau HĐQT lần 6 (03/4/2015)
2	Quách Vĩnh Bình	Thành viên HĐQT	Phó Tổng giám đốc Công ty CP Cơ Điện lạnh (REE)	-	Bổ nhiệm thay thế bà Nguyễn Thị Mai Thanh miễn nhiệm
3	Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty PT KCN	0,048%	Thành viên không điều hành
4	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành	0,02%	Thành viên không điều hành
5	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	0,03%	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	0,015%	
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 2015 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 2015 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 DTL.

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 2015, 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 2015 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



Thạm Xuân Bách