

➤ Hệ thống điện: Hoàn tất thi công và đưa vào vận hành TBA 110kV Châu Đức 01 công suất 63MVA do Tổng Công ty Điện lực miền Nam đầu tư. Hoàn tất di dời, nâng cao độ võng 2,5 km đường dây 110kV Bà Rịa – Ngãi Giao, đoạn băng ngang KCN Châu Đức giai đoạn 02 nhằm khai thác tối đa quỹ đất, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tiếp thị kinh doanh và phục vụ thi công hạ tầng dự án. Điện lực BRVT đã hoàn tất xây dựng 11 km lưới điện 22kV.

➤ Hệ thống thông tin: Đã phối hợp với VNPT Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư hệ thống hạ tầng viễn thông vào KCN, đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư.

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:*

+ Đường 768:

▪ Lắp đặt đèn tín hiệu giao thông tại ngã tư Tân Triều: Phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng; Hoàn tất công tác lựa chọn nhà thầu thi công.

▪ Lắp đặt đèn tín hiệu giao thông trên tuyến đường 768 đoạn từ Km12+115 (giao với đường trục 16) đến Km15+375 (giao với đường vào Công ty VLXD Vĩnh Hải): Lập xong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng. Hoàn tất Báo cáo thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng. Đã gửi văn bản cho Sở GTVT để xin chủ trương đầu tư xây dựng hạng mục.

▪ Bổ sung biển báo giao thông các tuyến đường thuộc dự án BOT đường 768 (theo Quy chuẩn 41:2016/BGTVT): Lập xong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng. Hoàn tất Báo cáo thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng. Đã gửi văn bản cho Sở GTVT để xin chủ trương đầu tư xây dựng hạng mục.

+ Đường Đồng Khởi:

▪ Hoàn thiện 3,5m mặt đường Đồng Khởi (phía bên trái đoạn từ Km2+744 đến Km2+880, qua hồ bà Trương Thị Chấn): Phê duyệt bản vẽ thi công và dự toán xây dựng; Hoàn tất công tác lựa chọn nhà thầu thi công.

▪ Cải tạo hệ thống thoát nước đường Đồng Khởi đoạn từ cầu Đồng Khởi (Km3+375) đến ngã ba Thiết Giáp (Km4+750): Đã phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng. Đang ngưng thực hiện. Sau khi UBND Tỉnh phê duyệt dự án BOT đường 768 điều chỉnh sẽ triển khai thực hiện.

▪ Bổ sung mương thoát nước dọc đường Đồng Khởi đoạn từ Km5+735 đến Km5+797 (qua Lũ đoàn Pháo 75): Đã phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán

xây. UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 11166/UBND-ĐT ngày 30/10/2017.

- Lắp đặt nắp đan đầy mương hồ thoát nước dọc đường 768 đoạn từ Bến xe Vĩnh Cửu (Km14+031) đến cầu Ông Hoàng (Km14+938): Lập xong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng. Đã gửi Sở GTVT về việc xin chủ trương đưa kinh phí thực hiện hạng mục này vào tổng mức đầu tư dự án BOT đường 768.

+ Dự án BOT đường 768 điều chỉnh:

- Sở GTVT đã có văn bản số 1834/SGTVT-QLGT ngày 05/4/2017 về việc thông báo kết quả thẩm định của dự án.

- UBND tỉnh đã có văn bản số 5502/UBND-ĐT ngày 08/6/2017 gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư xin ý điều chỉnh Báo cáo NCKT Dự án BOT đường 768 điều chỉnh.

- Bộ Kế hoạch đầu tư đã có văn bản trả lời số 5792/BKHĐT-GSTĐĐT ngày 14/7/2017 về điều chỉnh Báo cáo NCKT của dự án BOT đường 768.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 2449/SKHĐT-DN ngày 08/8/2017 kiến nghị UBND Tỉnh báo cáo xin ý kiến Thường trực Hội đồng Nhân dân Tỉnh về những thay đổi bổ sung của dự án BOT đường 768 điều chỉnh.

- UBND Tỉnh đã có văn bản số 8484/UBND-ĐT ngày 25/8/2017 thống nhất báo cáo Thường trực Hội đồng Nhân dân Tỉnh về việc điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án BOT đường 768.

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 75 lượt/ngày.

d. Dự án sân Golf Châu Đức:

- Địa điểm: xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Quy mô: Sân Golf Châu Đức 36 lỗ diện tích 152ha gồm 2 Sân 18 lỗ (Sân Golf Resort và Sân Golf Tournament).

- Tình hình thực hiện dự án:

+ Công tác đất đai:

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:
 - ✓ Tổng diện tích đã bồi thường và thuê đất của dự án là 124 ha (đã bao gồm diện tích Sân golf Resort 74,6 ha) với tổng kinh phí đã bồi thường là 86,41 tỷ đồng.
 - ✓ Đang thực hiện công tác bồi thường và thuê đất phần diện tích đất còn lại.
- Về công tác thuê đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
 - ✓ Đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 124 ha đất sân Golf.
- Về công tác chuẩn bị đầu tư:
 - ✓ Hoàn tất phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500
 - ✓ Đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức trong đó có Sân Golf Châu Đức 36 lỗ 152 ha.
 - ✓ Đã hoàn tất phê duyệt ĐTM Sân Golf Châu Đức.
 - ✓ Hoàn tất thẩm định thiết kế cơ sở của Bộ Xây dựng.
 - ✓ Đã trình thẩm định hồ sơ thiết kế BVTC Sân Golf Resort.
 - ✓ Hoàn tất hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi Sân Golf Châu Đức.
 - ✓ Đang thực hiện các thủ tục triển khai thiết kế Nhà câu lạc bộ tạm.
- Về việc hợp tác đầu tư sân Golf:
 - ✓ Đã làm việc với Công ty Sky72 và Công ty JS Vina về việc hợp tác đầu tư sân Golf Châu Đức. Hiện các Bên đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh sân Golf Châu Đức.

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:	15.000.000.000 đồng	(7,5%)

5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

5.1. Tình hình tài chính

(ĐVT: VN đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.820.810.109.227	2.201.412.211.041	Tăng 21%
2	Doanh thu thuần	124.416.122.570	236.540.229.631	Tăng 90%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	47.586.642.579	82.803.050.500	Tăng 74%
4	Lợi nhuận khác	13.000.000	234.990.581	Tăng 1708%
5	Lợi nhuận trước thuế	47.599.642.579	83.038.041.081	Tăng 74%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
6	Lợi nhuận sau thuế	44.139.937.545	72.702.855.527	Tăng 65%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	4%	5%	Tăng 25%

5.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: <i>TSNH/Nợ ngắn hạn</i>	2,90	0,85	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <i>(Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản đầu tư tài chính NH)/ Nợ NH</i>	2,89	0,85	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,40	0,49	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,67	0,97	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân</i>	1,90	5,91	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,07	0,10	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,35	0,33	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,04	0,07	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,47	0,38	

5.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số cổ phần đã phát hành}}$$

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2017:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{1.118.180.320.228 \text{ đồng}}{100.000.000 \text{ CP}} = 11.182 \text{ đồng /CP.}$$

5.4. Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn:

Cổ tức năm 2017: Dự kiến 5%

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

6.1. Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 100.000.000 cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 100.000.000 cổ phần

Tổng số cổ phiếu quỹ: không

6.2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn

6.2.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 09/03/2017)

(Đơn vị tính: đồng)

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ
A. Cổ đông pháp nhân (18 cổ đông)	74.757.010	74,76%
B. Cổ đông cá nhân (1.533 cổ đông)	25.242.990	25,24%

Nguồn: Trung tâm Lưu Ký chứng khoán Việt Nam (VSD)

6.2.2. Cổ đông/thành viên nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm 09/03/2017)

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Ngành nghề	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công Nghiệp (Sonadezi)	Số 1, đường 1, Khu Công Nghiệp Biên Hòa 1, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	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 ...	46.840.000	46,84%
2	Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE)	Số 364 Cộng Hòa, P.13, Q.Tân Bình, TP HCM	Các dịch vụ về tài chính ngân hàng, điện, nước, Bất động sản	10.463.500	10,46%

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Ngành nghề	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ góp vốn
3	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)	Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	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 ...	10.080.000	10,08 %

6.2.3. Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập:

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Ngành nghề	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công Nghiệp (Sonadezi)	Số 1, đường 1, Khu Công Nghiệp Biên Hòa 1, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	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...	46.840.000	46,84%
2	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)	Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	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...	10.080.000	10,08 %

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Ngành nghề	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ góp vốn
3	Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	Số 211-213 Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai	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	2.800.000	2,8%

6.2.4. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài: không có

7. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU: Không thay đổi

8. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:

Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

9. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Trong năm Công ty thực hiện mua thêm cổ phiếu của Công ty CP Cấp nước Châu Đức với số lượng là 300.000 cổ phiếu, tương đương 3 tỷ đồng.

PHẦN III

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



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

1.1. Phân tích tổng quan về tình hình hoạt động của Công ty so với kế hoạch

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017 như sau:

Doanh thu thực hiện là 236,78 tỷ đồng tương đương 102% so với kế hoạch (236,78 tỷ / 231,22 tỷ), đạt 190% so với năm 2016 (236,78 tỷ / 124,43 tỷ)

Lợi nhuận trước thuế đạt 83,04 tỷ đồng tương đương 110% so với kế hoạch (83,04 tỷ / 75,56 tỷ), đạt 174% so với năm 2016 (83,04 tỷ / 47,60 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 72,7 tỷ đồng tương đương 119% so với kế hoạch và đạt 165% so với năm 2016.

1.2. Thực hiện năm 2017

1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Châu Đức, triển khai dự án sân Golf và dự án BOT Đường 768.

- Đối với dự án KCN Đô thị Châu Đức: Chi phí đầu tư Dự án KCN-ĐT Châu Đức năm 2017 thấp hơn so kế hoạch (đạt 81,66% kế hoạch) do điều chỉnh phạm vi đầu tư phù hợp với tình hình thực tế thu hút đầu tư, ngoài hiện trường thi công đã hoàn tất nhưng chưa giải ngân, chưa thanh toán nên chưa ghi được giá trị.

- Đối với dự án BOT đường 768: Chi phí đầu tư Dự án BOT đường 768 năm 2017 chỉ đạt khoảng 4,97% so với kế hoạch đề ra do tất cả các hạng mục đầu tư đang chờ UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt dự án BOT đường 768 điều chỉnh.

1.2.2. Công tác quản lý môi trường

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện:

- Thực hiện chương trình giám sát môi trường KCN Châu Đức định kỳ theo quy định với tần suất giám sát 02 lần/năm.

- Nhà máy xử lý nước thải: đã hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành công trình Module 01 – Công suất 4.000 m³/ngày.đêm Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Đợt 01 công suất 500 m³/ngày.đêm, 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 xác nhận hoàn thành công trình theo ĐTM.

- Hoàn tất công tác thiết kế BVTC Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Đợt 02, nâng công suất lên 4.000 m³/ngày.đêm.

- Bộ Tài nguyên Môi trường đã phê duyệt điều chỉnh ĐTM để mở rộng danh mục ngành nghề được phép thu hút vào KCN Châu Đức.

1.2.3. 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...

- Công ty đã cử 04 CB.CNV tham gia khóa học Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA) do trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh và các trường tương đương tổ chức. Ngoài ra, trong năm 2017 Công ty đã cử nhân viên tham dự một số khóa đào tạo như: Quản trị công ty, môi giới bất động sản, định giá, thẩm định dự án... 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 2017 là 170 người, trong đó: lao động nam là 124 người, lao động nữ là 46 người; trình độ trên Đại học: 10 người, Đại học: 51 người, Cao đẳng: 12 người, Công nhân kỹ thuật, trung cấp: 32 người, còn lại là lao động phổ thông: 65 người.

- Ngày 31/03/2017, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 đã họp và bầu cử bà Lưu Thị Thúy Vân là Trưởng Ban Kiểm soát của Công ty.

1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2017

- Trong năm 2017, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đã đóng hỗ trợ với tổng số tiền là 688.583.000 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.

2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
1	Cơ cấu tài sản	%		
	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản		18,4%	14,2%
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		81,6%	85,8%
2	Cơ cấu nguồn vốn	%		
	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn		40,2%	49,2%
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		59,8%	50,8%
3	Khả năng thanh toán	Lần		
	- Khả năng thanh toán hiện hành		2,90	0,85
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		2,90	0,85
	- Khả năng thanh toán nhanh		2,89	0,5
4	Tỷ suất sinh lời	%		
	Tỷ suất sinh lời trên doanh thu			
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần		47,0%	37,8%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		43,5%	33,1%
	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản	%		
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản		2,6%	3,8%

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		2,4%	3,3%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	4,1%	6,5%

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

3.1. Kế hoạch phát triển

Trong năm 2018, Công ty sẽ tập trung cho công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp tại KCN Châu Đức, đẩy mạnh triển khai dự án sân golf Châu Đức và các dự án khác nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra.

Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2018 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu	280,00
2	Lợi nhuận trước thuế	86,83
3	Chi phí XDCB & BTGPMB	793,74
4	Lợi nhuận sau thuế	72,60

3.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2018

3.2.1. Kinh doanh Khu Công nghiệp, Trạm thu phí, dịch vụ Tư vấn giám sát và Sân tập Golf

+ Khu Công nghiệp:

Tiếp tục khai thác KCN Châu Đức theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2018, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê trên tổng diện tích đất công nghiệp còn lại, triển khai xây dựng và tiếp thị các nhà xưởng thuộc cụm xưởng cho thuê (theo nhu cầu khách hàng), đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải...

Mục tiêu: Năm 2018 cho thuê đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn đạt doanh thu khoảng **218.400 triệu đồng**.

+ Trạm thu phí:

Thực hiện thành lập doanh nghiệp dự án và tìm kiếm đối tác hợp tác để tiếp tục triển khai dự án BOT đường 768 điều chỉnh sau khi được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

Doanh thu kế hoạch năm 2018 là **58.000 triệu đồng**.

+ Dịch vụ tư vấn giám sát:

Tìm kiếm, ký kết thêm các hợp đồng tư vấn giám sát. Kế hoạch năm 2018: doanh thu đạt **1.500 triệu đồng**.

+ Sân tập Golf:

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

Kế hoạch doanh thu năm 2018 là: **2.100 triệu đồng**.

3.2.2. Công tác xây dựng hạ tầng

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN, dự án sân golf Châu Đức, khu dân cư Hữu Phước và dự án BOT đường 768 điều chỉnh, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB & Bồi thường GPMB năm 2018 khoảng **793,74 tỷ đồng**.

3.2.3. Các dự án trong giai đoạn triển khai

Công ty tiếp tục tập trung triển khai cho những dự án sau:

- Dự án Khu công nghiệp, đô thị và sân golf Châu Đức
- Dự án BOT 768

Các dự án khác:

- Tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Đặc biệt chú trọng xem xét các dự án bất động sản công nghiệp của các đơn vị thuộc Tổng Công ty có ưu thế về kết nối hạ tầng đồng bộ, gần các trung tâm tài chính thương mại và nguồn nhân lực nhằm mở rộng thêm quỹ đất công nghiệp, đảm bảo hiệu quả đầu tư, nâng cao lợi ích của cổ đông.

3.2.4. Giải pháp thực hiện

Để đạt được những mục tiêu đã đề ra, Công ty tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới.

- Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp và đô thị Châu Đức,

- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.

- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.

- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.

- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.

- Đẩy mạnh cải tạo, nâng cao hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty.

- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung.

- Tham gia vào các chương trình tái cơ cấu của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

PHẦN IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2017

Trong năm 2017, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 236,78 tỷ đồng tương đương 102% so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 83,04 tỷ đồng tương đương 110% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 72,7 tỷ đồng tương đương 119% so với kế hoạch.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm qua, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2018

3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2018 như sau

- Liên tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty đồng thời tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.

- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

- Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2018 Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

3.2. Các Dự án của Công ty và định hướng phát triển

Trong giai đoạn năm 2017-2022, Công ty tiếp tục tập trung triển khai hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai các dự án mới:

- Dự án Khu công nghiệp đô thị và sân golf Châu Đức
- Dự án BOT đường 768

- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.

PHẦN V

QUẢN TRỊ CÔNG TY



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	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		0,215%	
2	Quách Vĩnh Bình	TV HĐQT	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)		Miễn nhiệm từ ngày 20/07/2017
3	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng giám đốc	- Thành viên HĐQT Tổng Công ty Sonadezi; - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.	0,02%	
4	Đinh Ngọc Thuận	TV HĐQT kiêm Phó TGĐ	- Thành viên HĐQT Tổng công ty Sonadezi; - Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; - Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.	0,013%	
5	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	- Tổng Giám đốc & Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; - Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; - Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình.		Thành viên HĐQT không điều hành
6	Trần Trung Chiến	TV HĐQT	- Chánh Văn phòng Tổng Công ty Sonadezi	0,408%	Thành viên HĐQT độc lập Ngày bắt đầu là TV HĐQT 31/03/2017

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ		TỶ LỆ SỞ HỮU CP	GHI CHÚ
		Tại Công ty	Tại Công ty khác		
7	Lê Tiến Bộ	TV HĐQT	- Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Biên Hòa; - Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.		Thành viên HĐQT độc lập Ngày bắt đầu là TV HĐQT 31/03/2017

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị của công ty tại thời điểm báo cáo gồm 06 thành viên trong đó có 03 thành viên tham gia công tác điều hành công ty, 01 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên HĐQT độc lập. Ngày 20/07/2017, Hội đồng Quản trị đã họp xét đơn xin từ nhiệm của ông Quách Vĩnh Bình và có quyết định miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị đối với ông Quách Vĩnh Bình

Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc 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.

1.2.1. Chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển Công ty

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án Khu công nghiệp Đô thị và Sân Golf Châu Đức, dự án BOT đường 768.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt với tỷ lệ 4%/mệnh giá.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017.
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2018.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2017

Trong năm 2017, HĐQT Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.

Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.

Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.

1.2.3. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2018

Trong năm 2018, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

Tiếp tục ban hành và kiện toàn các quy chế quản lý, tăng cường hơn nữa việc kiểm tra, theo dõi, đánh giá quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

1.3 Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Đinh Ngọc Thuận	TV HĐQT kiêm Phó TGD
4	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT
5	Trần Trung Chiến	TV HĐQT
6	Lê Tiến Bộ	TV HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần năm giữ	
			2016	2017
1	Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS	0,005%	0,005%
2	Nguyễn Thị Thu Vân	TV BKS	0,015%	0,015%
3	Đỗ Thị Đức Hạnh	TV BKS	0,01%	0,01%

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tham dự các cuộc họp Hội đồng Quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.

Trong năm 2017, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.

Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

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

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

- Thù lao của Hội đồng quản trị: 815,37 triệu đồng
- Lương của Tổng Giám đốc: 923,3 triệu đồng
- Lương của các thành viên còn lại của Ban Tổng Giám đốc: 1.378,42 triệu đồng
- Lương Chủ tịch HĐQT: 862,0 triệu đồng
- Lương Trưởng Ban Kiểm soát: 471,53 triệu đồng.
- Thù lao HĐQT, lương BKS và lương của Ban Tổng Giám đốc năm 2017 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Tháng 01/2018, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc ký hợp đồng dịch vụ Tư vấn giám sát thi công xây dựng Công trình với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2017, đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, điều lệ và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của công ty.

PHẦN VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



1. Ý kiến kiểm toán:

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam.

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 2017, 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:

2.1. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		311.997.435.702	334.846.091.183
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	83.046.837.298	18.738.677.630
1. Tiền	111		28.046.837.298	3.738.677.630
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.000.000.000	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.000.000.000	250.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	100.000.000.000	250.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122.495.285.379	60.277.664.699
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	108.202.825.408	32.641.067.156
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	12.705.877.846	12.633.236.099
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.586.582.125	15.003.361.444
IV. Hàng tồn kho	140		754.594.475	1.145.678.800
1. Hàng tồn kho	141		754.594.475	1.145.678.800
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.700.718.550	4.684.070.054
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		201.723.400	12.500.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.769.267.011	4.606.181.483
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	729.728.139	65.388.571
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.889.414.775.339	1.485.964.018.044
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		168.101.010	168.101.010
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	168.101.010	168.101.010
II. Tài sản cố định	220		326.946.384.544	333.462.711.060
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	326.447.934.186	332.646.844.276

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Nguyên giá	222		371.986.226.745	369.552.104.445
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.538.292.559)	(36.905.260.169)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	498.450.358	815.866.784
Nguyên giá	228		5.471.259.780	5.471.259.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.972.809.422)	(4.655.392.996)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	72.506.527.269	51.395.371.172
1. Nguyên giá	231		498.033.461.988	476.067.168.328
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(425.526.934.719)	(424.671.797.156)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.428.497.369.057	1.050.188.447.725
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	1.428.497.369.057	1.050.188.447.725
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		48.018.125.000	45.018.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	48.018.125.000	45.018.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13.278.268.459	5.731.262.077
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	13.278.268.459	5.731.262.077
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.201.412.211.041	1.820.810.109.227
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.083.231.890.813	731.090.389.526
I. Nợ ngắn hạn	310		366.971.536.682	116.652.966.932
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	157.099.968.890	36.316.286.985
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	5.517.274.300	484.893.720
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	317.173.604	851.141.943
4. Phải trả người lao động	314	4.15	7.576.532.000	1.117.353.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	45.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	1.269.843.750	1.269.843.750
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	15.282.849.102	15.713.807.118
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	173.419.222.837	55.592.683.441
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.488.672.199	5.261.956.975
II. Nợ dài hạn	330		716.260.354.131	614.437.422.594
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	92.817.950.095	19.918.025.000