

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC



SONADEZI
CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2017

Số: 195 /BC-SZC-TKCT

Châu Đức, ngày 05 tháng 04 năm 2018



MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG

KHU CÔNG NGHIỆP



KHU ĐÔ THỊ



SÂN GOLF



DỰ ÁN BOT ĐƯỜNG 768



1. THÔNG TIN TỔNG QUAN

- 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 08 ngày 18/05/2016.
- Vốn Điều lệ: 1.000 tỷ đồng.
- Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
Điện thoại: 0251-8860788; Fax: 0251-8860783
- Văn phòng tại KCN 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: 0254-3977076; Fax: 0254-3977070
- Website: www.sonadezichauduc.com.vn;
www.sonadezi.com.vn
- Email: chauduc@sonadezi.com.vn

LOGO:



2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, tiền thân là Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi, thành lập năm 2007 là Công ty Cổ phần nằm trong hệ thống tổ hợp Công ty Mẹ - Con Sonadezi, Công ty Mẹ là Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty 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 2016 đã hình thành và phát triển thành công 12 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 (hợp tác Amata Thái Lan), KCN Long Thành, KCN Giang Điền, KCN Gò Dầu ...

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 và Sân Golf 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 chuẩn quốc tế 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.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đầu tư phát triển Dự án BOT đường 768 tại TP.Biên Hòa & huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

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 CP 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, thay đổi lần thứ ba ngày 23/01/2018.

- 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.

- Giấy chứng nhận đầu tư Dự án BOT đường 768 số 38/BKH-GCNDTTN do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 11/01/2010.

Các sự kiện:

Năm	Sự kiện
2007	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
2008	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
2010	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
2012	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
2013	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 06/2013: Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
2014	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
2015	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 12/2015: Hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí tiếp theo của Dự án BOT đường 768.
2016	<ul style="list-style-type: none"> - Năm 2016: 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.
2017	<ul style="list-style-type: none"> - Năm 2017 : Triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng KCN giai đoạn I phục vụ các khách hàng thuê đất tại KCN.
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 30/01/2018: Lễ động thổ dự án sân Golf Châu Đức. - Tháng 03/2018: Ký Bản thỏa thuận hợp tác đầu tư xây dựng sân Golf Châu Đức với đối tác Hàn Quốc.

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.
- Danh mục ngành nghề kinh doanh chi tiết như sau:

STT	Tên ngành	Mã số
1	Xây dựng nhà các loại	4100
2	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
3	Xây dựng công trình công ích	4220
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
5	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất - Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư - Tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông	7110
7	Đại lý du lịch	7911
8	Điều hành tua du lịch	7912
9	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
10	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)	5510
11	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
12	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu - Dịch vụ tư vấn môi trường	7490
13	Chuẩn bị mặt bằng	4312
14	Lắp đặt hệ thống điện	4321
15	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
16	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
19	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
20	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
21	Thu gom rác thải không độc hại	3811

STT	Tên ngành	Mã số
22	Thu gom rác thải độc hại (trừ rác thải y tế)	3812
23	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
24	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (trừ rác thải y tế)	3822
25	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
26	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
27	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	5621
28	Dịch vụ ăn uống khác	5629
29	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
30	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
31	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
32	Hoạt động thể thao khác	9319
33	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
34	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
35	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (khai thác cát hoạt động ngoài Tỉnh)	0810
36	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
37	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
38	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
39	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác - Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng	7730
40	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5221
41	Quảng cáo	7310
42	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
43	Tổ chức xúc tiến và giới thiệu thương mại	8230
44	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ kinh doanh khác chưa được phân vào đâu - Hoạt động hỗ trợ khác cho kinh doanh chưa được phân vào đâu	8299
45	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Môi giới 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	6820

- 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.

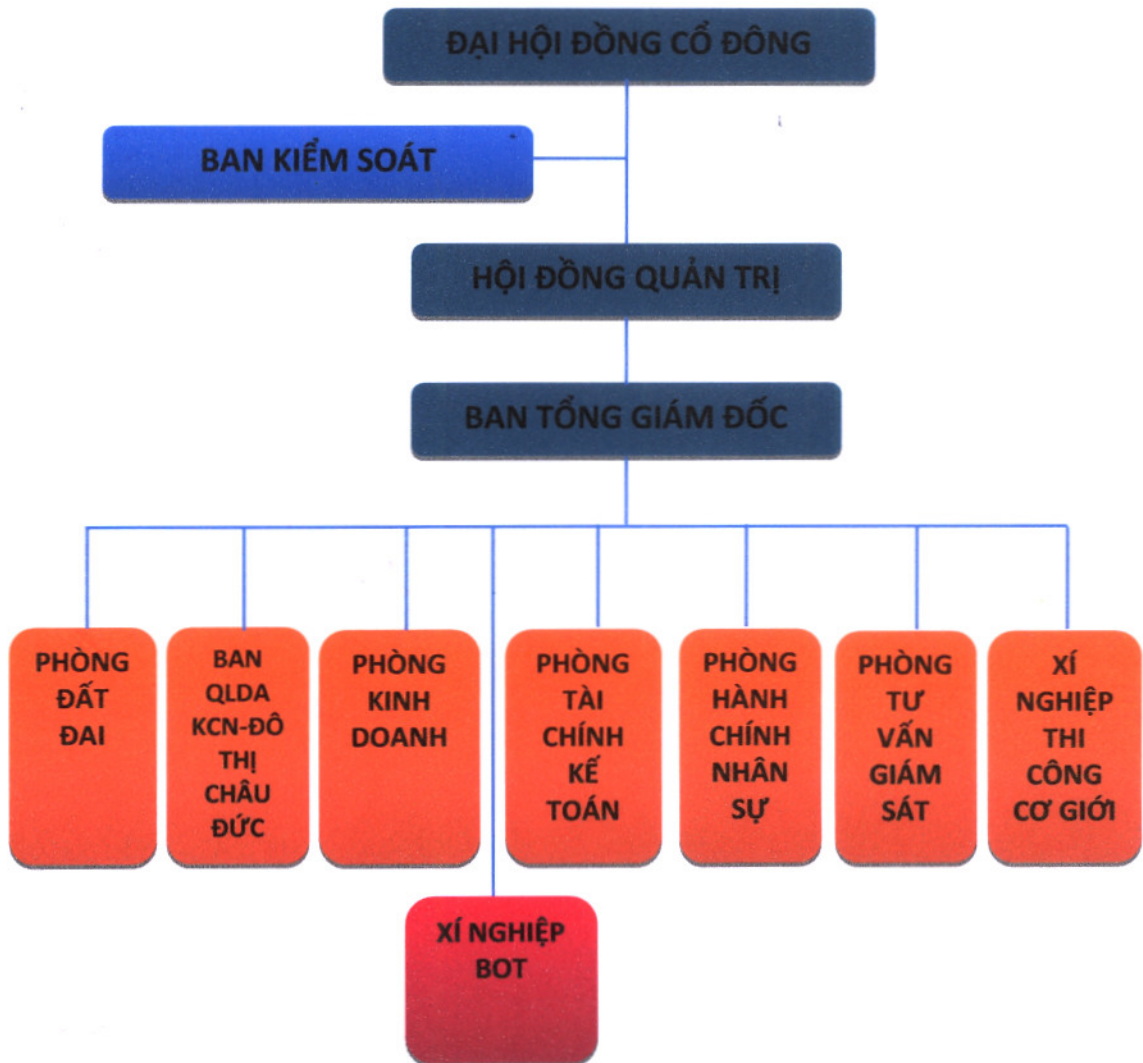
+ Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: triển khai dự án KCN – ĐT và Sân Golf Châu Đức quy mô 2.287ha.

4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY

4.1. Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY

(Áp dụng từ 19/01/2017)






4.2. Giới thiệu Hội đồng Quản trị

STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
1		<p>Ông PHẠM XUÂN BÁCH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 16/3/1956 - Nơi sinh: Nam Định - CMND số: 024036162, ngày cấp: 04/6/2013 tại TP. Hồ Chí Minh - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 236 Nguyễn Chí Thanh, P.3, Q.10, TP Hồ Chí Minh - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán 	Chủ tịch HĐQT
2		<p>Ông NGUYỄN VĂN TUẤN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 23/12/1970 - Nơi sinh: Hải Phòng - CMND số: 271511034, ngày cấp: 17/9/2013 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 235/5B Phan Trung, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh 	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3		<p>Ông ĐINH NGỌC THUẬN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 16/07/1978 - Nơi sinh: Biên Hòa – Đồng Nai - CMND số: 271554050, ngày cấp: 29/4/2014 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: F46, Khu phố 7, P.Tân Phong, Biên Hòa, Đồng Nai - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng; Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh 	TV HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
4		<p>Ông PHẠM ANH TUẤN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 19/01/1975 - Nơi sinh: Tuyên Quang - CMND số: 271537156, ngày cấp: 04/10/2008 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 26/A6, KDC An Bình, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính 	TV HĐQT
5		<p>Ông LÊ TIẾN BỘ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 26/02/1976 - Nơi sinh: Hà Nam - CMND số: 272150921, ngày cấp: 25/06/2007 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 77/77 (69A cũ), tổ 15A, KP2, P.Bình Đa, Biên Hòa, Đồng Nai Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Quản lý Đất đai, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh 	TV HĐQT
6		<p>Ông TRẦN TRUNG CHIẾN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 25/06/1975 - Nơi sinh: Phú Xuyên-Hà Nội - CMND số: 271754805, ngày cấp: 24/01/2005 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: A169 Khu dân cư Đường 5 nối dài, P.Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật 	TV HĐQT

4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
1		<p>Bà LƯU THỊ THÚY VÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 19/05/1977 - Nơi sinh: Đồng Nai - CMND số: 271247556, ngày cấp: 21/10/2010 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 62/13C, Đường CMT8, P.Quang Vinh, Biên Hoà, Đồng Nai. - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính ngân hàng 	Trưởng Ban kiểm soát
2		<p>Bà ĐỖ THỊ ĐỨC HẠNH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 28/04/1982 - Nơi sinh: Đồng Nai - CMND số: 271491125, ngày cấp: 05/05/2016 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 8A1 đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Trung Dũng, Biên Hoà, Đồng Nai. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Tín dụng, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh 	Thành viên Ban kiểm soát
3		<p>Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sinh ngày: 21/01/1966 - Nơi sinh: Đồng Nai - CMND số: 270671315, ngày cấp: 15/10/2004 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 34A/1, Xã Hiệp Hoà, TP Biên Hoà, Đồng Nai. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế 	Thành viên Ban kiểm soát

4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý

4.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Đinh Ngọc Thuận	TV HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc kiêm GD XN Thi công
4	Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng
5	Ông Đỗ Quốc Bảo	Giám đốc Xí nghiệp BOT

4.4.2. Kế Toán Trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng

4.5. Các công ty con, công ty liên kết: Không

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Trong năm 2017, Công ty đã đầu tư phát triển Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Dự án BOT đường 768 tại tỉnh Đồng Nai với các chỉ tiêu kinh doanh như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (VNĐ)
1	Doanh thu	236.775.220.212
2	Lợi nhuận trước thuế	83.038.041.081
3	Chi phí xây dựng cơ bản	410.884.000.000
4	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2017	5%

Nguồn: BCTC năm 2017 Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

5.2. Chiến lược phát triển giai đoạn 2018-2020

- 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 kêu gọi 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 củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và duy trì lợi thế cạnh tranh.

- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp.

6. CÁC RỦI RO

6.1. Rủi ro về kinh tế

Với lĩnh vực hoạt động chính là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và xây dựng, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Sonadezi Châu Đức chịu ảnh hưởng sâu sắc bởi các yếu tố của nền kinh tế vĩ mô. Một khi các yếu tố này thay đổi sẽ lập tức tác động đến thị trường, kéo theo sự thay đổi của hàng loạt các nhu cầu trong nền kinh tế nói chung và ngành công nghiệp nói riêng. Nhóm rủi ro này bắt nguồn từ những yếu tố như:

6.1.1. Tốc độ tăng trưởng GDP

Khi nền kinh tế tăng trưởng khiến các doanh nghiệp mở rộng đầu tư, thúc đẩy các ngành bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng phát triển, nhu cầu về cơ sở hạ tầng tăng cao để phục vụ cho sản xuất. Trong xu thế hội nhập như hiện nay, Việt Nam tham gia ngày càng nhiều các hiệp định thương mại tự do (FTA), thu hút vốn đầu tư nước ngoài, tăng cường hoạt động xuất, nhập khẩu lại càng đẩy mạnh về nhu cầu phát triển khu công nghiệp và xây dựng dẫn đến tình trạng quá tải về giao thông và các tiện ích công cộng.

6.1.2. Lãi suất

Hoạt động trong ngành xây dựng và đầu tư phát triển khu công nghiệp, nhu cầu vốn vay dài hạn luôn ở mức cao để tài trợ cho các dự án của Công ty. Do đó, yếu tố lãi suất đóng một vai trò quan trọng đến khả năng thanh toán. Một khi lãi suất tăng cao kéo theo gánh nặng về chi phí lãi vay đột biến sẽ làm mất thanh khoản. Ngược lại, lãi suất giảm sẽ là một động lực để Công ty tiếp cận nguồn vốn vay có chi phí thấp, sử dụng đòn bẩy tài chính trong xây dựng cơ cấu vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả.

Lãi suất huy động trong năm 2017 tương đối ổn định, chỉ tăng khoảng 0,2%-0,3%. Mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm 0,5%/năm đối với cho vay ngắn hạn và đưa lãi suất cho vay trung hạn và dài hạn về tối đa 10%/năm đối với các khách hàng vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời tích cực triển khai các chương trình cho vay với lãi suất ưu đãi đã tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn vay với chi phí phù hợp trong đó có Sonadezi Châu Đức.

6.1.3. Lạm phát

Tỷ lệ lạm phát ảnh hưởng mạnh mẽ chính sách tiền tệ. Một khi lạm phát tăng cao buộc Ngân hàng nhà nước sẽ có những chính sách thắt chặt tiền tệ để kìm hãm lạm phát, khiến lượng cung tiền sụt giảm, nhu cầu đầu tư cho bất động sản giảm xuống và ngược lại. Công ty hoạt động trong lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản cũng sẽ bị ảnh hưởng bởi yếu tố này.

6.2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần và cùng với đặc điểm về ngành nghề nên chịu sự chi phối của các văn bản pháp luật như Luật doanh nghiệp, Luật Tài nguyên môi trường,

Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật kế toán, Luật kiểm toán, Luật Bất động sản, và các văn bản pháp luật có liên quan.

6.3. Rủi ro đặc thù

6.3.1. Rủi ro cạnh tranh

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu và các địa phương lân cận, ngày càng nhiều các khu công nghiệp được xây dựng đầu tư thu hút các nhà đầu tư khó tính trong việc tìm địa điểm đầu tư, so sánh chi tiết giá thuê đất, hạ tầng kết nối và khả năng cung ứng nguồn nhân lực tại chỗ... tạo ra những thách thức trong việc tìm kiếm khách hàng hơn nhưng cũng là một động lực giúp Công ty cải thiện cơ sở hạ tầng, nghiên cứu thị trường, tìm kiếm, kết nối với các đối tác phục vụ cho mục tiêu phát triển.

Ngoài ra, Công ty đang được hưởng các ưu đãi về thuế đối với các dự án nằm trong chính sách của Nhà nước. Đây là một lợi thế cạnh tranh của Công ty trong việc đưa ra giá thuê đất cạnh tranh hơn các đối thủ khác, nắm bắt cơ hội để triển khai các dự án lớn về lâu dài với các đối tác lớn. Chính sách ưu đãi thuế vừa là cơ hội trong vài năm tới, nhưng cũng là rủi ro trong dài hạn nếu các chính sách này hết hạn hoặc có sự thay đổi.

6.3.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro này xuất phát từ các hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hoạt động tài chính, tiền gửi ngân hàng và phần lớn đến từ khoản phải thu khách hàng.

Đối với các khoản phải thu khách hàng: Doanh thu phát sinh tăng từ các khoản phải thu nhưng dòng tiền thực chưa về phát sinh rủi ro về tính thanh khoản chi trả cho các hoạt động thường xuyên. Công ty quản lý các khoản phải thu bằng cách giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi, phân tán rủi ro này vào nhiều đối tượng khách hàng khác nhau.

Đối với tiền gửi ngân hàng: Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là khá thấp.

6.3.3. Rủi ro 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 nghiệp để thực hiện các yêu cầu về 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.

6.4. Rủi ro khác

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, biến động giá cả, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội, kinh tế trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch... làm giảm lợi nhuận của Công ty hoặc làm cho việc

thu hút khách hàng FDI có thể bị giảm sút và các dòng vốn đầu tư tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

7. MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.

- Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng các công trình bảo vệ môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, trồng cây xanh 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.

PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2017, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã đạt được những kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Tỷ lệ thực hiện / kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2017/ kế hoạch 2016
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	124,43	231,22	236,78	102%	190%
2	Lợi nhuận trước thuế	47,60	75,56	83,04	110%	174%
3	Thuế TNDN	4,96	14,50	10,34	71%	208%
	Thuế TNDN hoãn lại	(1,50)				
4	Lợi nhuận sau thuế	44,14	61,06	72,70	119%	165%

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2017 đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng trong năm 2017 là: 21,02 ha (08 hợp đồng) và một số khách hàng ký thỏa thuận giữ đất (diện tích 87,68 ha).

- Trong năm 2017, Công ty cũng đã ký 02 hợp đồng cho thuê nhà xưởng với 02 khách hàng là Aurelia Apparels (Ấn Độ) và Fullxin Việt Nam (Trung Quốc), diện tích nhà xưởng đã cho thuê là **5.600 m²**.

- Trong 02 tháng đầu năm đã ký được 01 hợp đồng với diện tích khoảng **1,69 ha** và 02 thỏa thuận thuê đất với tổng diện tích **8,91 ha**.

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến nay là **284,1 ha**; nhà xưởng là **5.600 m²**. Tổng số nhà đầu tư đến thời điểm báo cáo là 34 nhà đầu tư, trong đó có 15 nhà đầu tư trong nước và 19 nhà đầu tư nước ngoài.

- Doanh thu cho thuê đất công nghiệp năm 2017 là **156,707** tỷ đồng, đạt 88% so kế hoạch và tăng vượt bậc so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ 334%. Tuy doanh thu mảng cho thuê đất công nghiệp không đạt kế hoạch đã đề ra nhưng đánh giá tổng thể toàn công ty thì tổng doanh thu đạt 102% so với kế hoạch và đạt 190% so với cùng kỳ năm 2016.

1.2. Thu phí đường bộ:

- Tất cả 4 trạm thu phí BOT đường 768 đã đi vào hoạt động ổn định. Doanh thu năm 2017 là **58,178** tỷ đồng, đạt 121% so với kế hoạch và 113% so với cùng kỳ năm 2016.

1.3. Dịch vụ tư vấn giám sát:

- Doanh thu năm 2017 từ hoạt động tư vấn giám sát đạt **2** tỷ đồng, đạt 111% so với kế hoạch, tăng 145% so với cùng kỳ năm trước.

1.4. Sân tập Golf:

- Đã và đang duy trì hoạt động ổn định, doanh thu năm 2017 đạt **2,07** tỷ đồng, đạt 115% so với kế hoạch, tăng 117% so với cùng kỳ.

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Ban điều hành và số cổ phần nắm giữ:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	NĂM SINH	TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	TỶ LỆ CỔ PHẦN NẴM GIỮ		GHI CHÚ
					2015	2016	
1	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1970	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,020%	0,020%	
2	Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc	1978	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,013%	0,013%	
3	Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1959	Kỹ sư xây dựng	0,100%	0,100%	
4	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính	1977	Thạc sỹ Tài chính	0,030%	0,030%	

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành

Không.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

2.3.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số lao động tại Công ty là 170 người, được phân theo cơ cấu như sau:

Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2017

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	10	5,9%
Đại học	51	30,0%
Cao đẳng	12	7,1%
Trung cấp, thợ (3/7)	32	18,8%
Phổ thông trung học	65	38,2%
Tổng cộng	170	100,0%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	124	72,9%
Nữ	46	27,1%
Tổng cộng	170	100,0%

2.3.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách nhân sự và đào tạo

Việc tuyển dụng lao động của Công ty được thực hiện theo kế hoạch nhu cầu nhân sự được duyệt hàng năm và tùy tình hình hoạt động của Công ty khi có phát sinh nhu cầu về

nhân sự. Trong năm 2017, Công ty đã tuyển dụng được 14 lao động viên theo nhu cầu tuyển dụng của các Phòng/ Ban/ Xí nghiệp.

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... như: Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ chuẩn COSCO, Quản trị công ty, Giám đốc tư vấn quản lý dự án, Lập và thẩm định dự án đầu tư, Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tham gia chương trình sinh hoạt chuyên môn nghiệp vụ kế toán hàng tháng ... 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.

b. Chính sách lương thưởng

Bên cạnh, chính sách lương phù hợp với trình độ, năng lực cũng như vị trí chức danh của từng cá nhân thì Công ty còn có những chính sách khen thưởng những cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ mỗi kỳ và cả năm.

Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Công ty luôn thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội, chế độ phúc lợi, chế độ thai sản và bảo hiểm tai nạn lao động ... và mức lương cho người lao động theo đúng Luật Lao động.

Hàng năm đều có 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 THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

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: 2.287 ha trong đó diện tích khu công nghiệp 1.556 ha và khu đô thị 731 ha (bao gồm diện tích Khu tái định cư 42 ha).

- Tổng vốn đầu tư đăng ký là: 4.056,186 tỷ đồng (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:*

+ Công tác Đất đai:

▪ Công tác kiểm kê: Thực hiện năm 2017 được 28,11 ha, lũy kế 1.652,31 ha (trong đó, KCN là 1.186,79ha; KĐT là 465,52ha).

▪ Công tác phê duyệt PABT: phê duyệt phương án bồi thường năm 2017 được 232,53 ha với kinh phí bồi thường là 252,23 tỷ đồng. Lũy kế đã có QĐ cho 1.495,57 ha với tổng kinh phí bồi thường là 1.283,49 tỷ đồng.

▪ Chi trả tiền bồi thường: Đầu năm đến nay đã chi trả thêm hơn 100 tỷ đồng (khoảng 90 ha); lũy kế chi trả 1.240,58 tỷ đồng (1.444,76 ha, trong đó KCN 919,31 tỷ đồng tương đương 1.022,6 ha; KĐT 321,27 tỷ đồng tương đương diện tích 422,16 ha).

▪ Nhận bàn giao mặt bằng: năm 2017 đã bàn giao 78,1 ha, lũy kế nhận bàn giao đến nay: 1.195,72 ha (KCN 862,9 ha; KĐT 332,82 ha). Đang tiếp tục nhận bàn giao 207 ha (KCN 135 ha, KĐT 72 ha).

▪ Công tác thuê/giao đất: Đã nhận GCN quyền sử dụng đất đợt 5 Khu đô thị diện tích 137,25 ha. Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 889 ha (KCN 634,8 ha; KĐT 254,2 ha) trong 1.148,25 ha (KCN 819,8 ha; KĐT 328,45 ha) đã có Quyết định giao/thuê đất.

+ Công tác xây dựng cơ bản:

▪ Khu đô thị:

✓ Khu đô thị phía Bắc: đã hoàn tất công tác khảo sát dự án.

✓ Sân Golf Châu Đức: theo báo cáo tình hình thực hiện dự án sân Golf Châu Đức đính kèm.

✓ KDC Sonadezi Hữu Phước: Hoàn tất thiết kế san nền giai đoạn I khoảng 20ha và đang thực hiện thi công san lấp theo thiết kế.

▪ Công tác đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp:

✓ Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2017 là 160,3 tỷ đồng, bao gồm các hạng mục sau:

✓ San nền: Trong năm 2017 thực hiện san nền được 98,97 ha, lũy kế đến nay đã san nền diện tích 400 ha.

✓ Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa : Hoàn tất thi công hoàn thiện 18,62 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường nội bộ KCN.

✓ Hệ thống cấp nước : Đã thi công hoàn thiện 8,65 km đường ống cấp nước dọc đường Đông Tây, Đ.02, Đ.04, Đ.13 cấp nước cho khách hàng.

✓ Hệ thống thoát nước thải : Đã thi công hoàn thiện 11,07 km tuyến ống thoát nước thải dọc Đ.02, Đ.04, Đ.13 dẫn về Trạm XLNT tập trung khu công nghiệp.

✓ Hệ thống chiếu sáng : thi công hoàn tất 3,9 km hệ thống chiếu sáng dọc đường Đ.04 và đường Đ.02, đáp ứng nhu cầu Nhà đầu tư.

✓ Hoàn tất trồng cây xanh khoảng 3,5 km dọc đường Đ.04 và dọc đường Đ.02.

✓ 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.

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