



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: 118/BC-SZC-VPCT

Châu Đức, ngày 16 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

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

Năm báo cáo: năm 2012

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 05 ngày 14/5/2012.
- Vốn Điều lệ: 700 tỷ đồng.
- Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại: 061-8860788; Fax: 061-8860783.
- Văn phòng tại Khu công nghiệp Châu Đức: đường số 11, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Điện thoại: 064-3977076; Fax: 064-3977070.
- Website: www.sonadezichauduc.com.vn; www.sonadezi.com.vn
- Email: chauduc@sonadezi.com.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển:

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

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

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

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

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

Các cổ đông sáng lập gồm:

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SL CP SỞ HỮU	TỶ LỆ
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	14.040.000	20,06%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	7.000.000	10,00%
3	Quỹ Đầu tư Phát Triển Đồng Nai	2.800.000	4,00%
TỔNG CỘNG			34,06%

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

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

Các sự kiện:

- Ngày 26/6/2007: thành lập Công ty với tên ban đầu là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi.
- Ngày 15/9/2007: tăng vốn điều lệ và đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Ngày 05/11/2007: thành lập Văn phòng Đại diện tại Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Tháng 11/2008: hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức vào hoạt động.
- Quý IV/2010: hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí của DA BOT trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân.
- Tháng 01/2012: Khai trương Văn phòng Trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai.
- Tháng 02/2012: Khánh thành Khu Dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (Sân Tập Golf) quy mô 4,4 ha tại hầm đá thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai.
- Tháng 02/2012: Khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN - ĐT Châu Đức tại đường 31, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu.

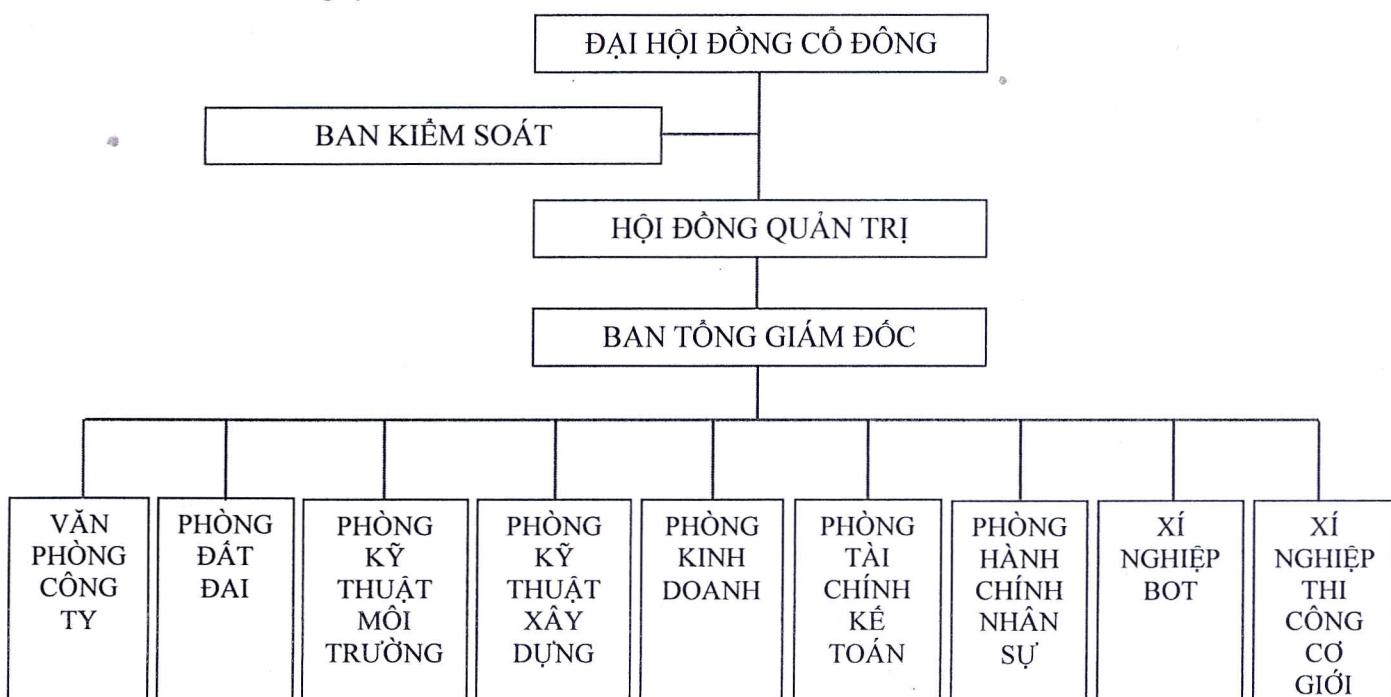
- Tháng 06/2012: Chấm dứt hoạt động của Văn phòng đại diện tại thành phố Vũng Tàu.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính (chiếm trên 10% tổng doanh thu):
 - + Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf;
 - + Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
 - + 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 và giao thông;
 - + Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông;
 - + Kinh doanh khu giải trí, thể dục thể thao;
 - + 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.
- 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 tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Dự án BOT đường 768 tại tỉnh Đồng Nai.
 - + Mở rộng, phát triển các dự án bất động sản công nghiệp và dân dụng tại các Vùng kinh tế trọng điểm của Việt Nam.
 - + Trở thành công ty đầu tư phát triển bất động sản uy tín và chuyên nghiệp của Việt Nam.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - + Trực tiếp quản lý đầu tư hạ tầng kỹ thuật các dự án của công ty là Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, cơ bản đến 2020 hoàn tất hạ tầng kỹ thuật toàn khu và Dự án BOT Đường 768, cơ bản đến 2015 hoàn tất mạng lưới các tuyến đường.
 - + Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để đầu tư xây dựng, cung cấp các dịch vụ chuyên nghiệp trong quản lý khu đô thị, khu du lịch, sân golf ...
 - + Phát triển mạng lưới các công ty thành viên để chuyên trách quản lý các mảng dịch vụ như kinh doanh bất động sản dân dụng, điện, nước, môi trường, công nghệ thông tin, du lịch, giáo dục, dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp ...
 - + Tận dụng, phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính và thương hiệu của Tổng Công ty Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để tạo sự khác biệt và duy trì lợi thế cạnh tranh.
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:
 - + Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải trong KCN Châu Đức và thực hiện giám sát môi trường định kỳ báo cáo 2 lần/năm.
 - + Công ty chú trọng thực hiện công tác xã hội từ thiện và quan hệ cộng đồng đặc biệt là các địa bàn đang triển khai dự án là huyện Châu Đức, huyện Tân Thành của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu của tỉnh Đồng Nai.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ.

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

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- + Không tránh khỏi các hiệu ứng từ khủng hoảng kinh tế, tài chính thế giới và chiêu hướng sụt giảm của dòng vốn FDI vào Việt Nam, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức mặc dù đạt mục tiêu về doanh thu 133,7 tỷ đồng (so với kế hoạch 123 tỷ đồng), song lợi nhuận lại đạt thấp 5,1 tỷ đồng (so kế hoạch 67 tỷ đồng) do không còn nguồn thu từ hoạt động tài chính và đã sử dụng hết vốn cho công tác đền bù của dự án KCN – ĐT Châu Đức.
- + Về kinh doanh đất công nghiệp: với diện tích cho thuê thêm trong năm 2012 là 18 ha, đến nay KCN đã có 5 nhà đầu tư đăng ký thuê đất với diện tích 48,05 ha. Trong đó chủ yếu là các nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp chấp thuận hợp tác, chia sẻ nguồn lực tài chính với công ty trong giai đoạn đầu khó khăn và Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức thuê 3,53 ha để xây dựng nhà máy cấp nước.
- + Về mảng thu phí: ổn định thu phí các Trạm 4a trên Đường Nhà máy nước Thiện Tân, Trạm 2a, 2b trên đường Đồng Khởi với doanh thu bình quân khoảng 1,35 tỷ đồng/tháng, đảm bảo cao hơn so với phương án tài chính của đề án được duyệt.

- + Về mảng dịch vụ tư vấn giám sát: tính đến hết năm 2012 có 16 hợp đồng tư vấn giám sát, trong đó có 9 hợp đồng là các công trình bên ngoài và 7 hợp đồng là công trình do Công ty làm chủ đầu tư, thực hiện theo định hướng tập trung giám sát các công trình do Công ty đầu tư.
- + Về kinh doanh sân tập golf: do tình hình kinh tế đang chuyển biến khó khăn, chính sách thắt chặt chi tiêu cho các loại hình dịch vụ thể thao của doanh nghiệp cũng như cá nhân riêng lẻ bị hạn chế nên sân tập golf chưa đạt đến công suất và doanh thu mong muốn.
- + Bảng kết quả sản xuất kinh doanh:

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Kế hoạch năm 2012	% Thực hiện 2012	
					So với năm 2011	So kế hoạch
1	Doanh thu	79.080.979.703	133.772.018.222	123.000.000.000	169%	109%
-	Dịch vụ TVGS	2.234.814.196	1.430.198.769	1.100.000.000	64%	130%
-	Thu phí - DA BOT	16.022.904.000	16.070.496.000	16.500.000.000	100%	97%
-	Kinh doanh hạ tầng KCN	26.394.405.573	110.595.883.227	98.400.000.000	419%	112%
-	Dịch vụ TDTT	-	1.072.890.117	7.000.000.000		15%
-	Doanh thu tài chính	29.362.921.887	4.582.733.843		16%	
-	Thu nhập khác	5.065.934.047	112.422.283		2%	
2	Giá vốn hàng bán	9.280.488.050	112.810.363.927		1.216%	
3	Chi phí bán hàng và QLĐN	20.978.287.459	15.842.582.176		76%	
4	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.822.204.194	5.119.072.119	67.000.000.000	10%	8%
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.483.978.128	437.498.809		8%	
6	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.338.226.066	4.681.573.310		11%	

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
1	Phạm Xuân Bách	Tổng Giám đốc	1956	Cử nhân Tài chính	0,2357%
2	Trần Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1971	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,1571%
3	Trần Hòa Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1965	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,0429%
4	Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1959	Kỹ sư xây dựng	0,1429%
5	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính	1977	Thạc sỹ Tài chính	0,0429%

- Quyền lợi của Ban điều hành: theo quy chế thang bảng lương và các chế độ theo quy chế hoạt động của Công ty.

- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động: Tổng số lượng cán bộ, nhân viên đến cuối năm 2012 là 151 người, trực thuộc các phòng ban chức năng của Công ty, trong đó:
 - + Lao động nam: 112 người
 - + Lao động nữ: 39 người
 - + Trình độ: trên Đại học là 5 người, Đại học là 51 người, Cao đẳng là 5 người, còn lại là 90 người.
- Chính sách đối với người lao động:
 - + Lương thưởng rõ ràng;
 - + Điều chỉnh kịp thời với mức lương tối thiểu của Nhà nước;
 - + Chế độ Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đúng, đầy đủ theo các quy định của Nhà nước.
 - + Hàng năm đều tổ chức các đợt dã ngoại, học tập, nghỉ dưỡng, khám sức khỏe định kỳ và cấp phát trang thiết bị bảo hộ lao động cho CBCNV.
 - + Ngoài ra còn có các hỗ trợ đặc thù khác theo quy chế hoạt động của Công ty.

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

Hiện Công ty đang triển khai các dự án sau:

- + Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức:
 - o Địa điểm: tại xã Suối Nghệ, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức và xã Châu Pha, xã Sông Xoài, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
 - o Quy mô: **2.245,15** ha trong đó diện tích khu công nghiệp 1.556,14 ha và khu đô thị 689,01 ha. Các phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt: Khu Công nghệ cao 193 ha; Khu công nghiệp đa ngành 734 ha; Khu công nghiệp ít ô nhiễm 139 ha.
 - o Tổng vốn đầu tư đăng ký là: **4.056,186** (bốn ngàn không trăm năm mươi sáu tỷ một trăm tám mươi sáu) triệu đồng.
 - o Tình hình triển khai:
 - Đã kiểm kê được 1.428,84 ha, có quyết định phê duyệt phương án bồi thường cho 826,45 ha.
 - Tính đến hết quý I/2012, Công ty đã thực hiện chi trả tiền bồi thường là 610,71 tỷ đồng, tương ứng với diện tích 787,4 ha.
 - Công ty cũng đã hoàn tất các thủ tục và nhận Quyết định giao đất cho 717 ha.
 - Về công tác xây dựng cơ bản, tình hình triển khai như sau:
 - Hoàn tất phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị và sân Golf, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;
 - Hoàn tất hồ sơ thiết kế Quy hoạch giai đoạn 1 của Sân golf Châu Đức;
 - Hoàn tất thiết kế bản vẽ thi công cho các hạng mục khu vực 140 ha như: đường giao thông, thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải;

- Một số hạng mục đang tiến hành thiết kế cơ sở là Nút giao số 1 và đường song hành phía Bắc;
 - Trạm Xử lý nước thải số 2 – Module 1 công suất $4.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$: hoàn tất phê duyệt tiểu dự án đầu tư, hoàn tất thiết kế BVTC và dự toán cho các hạng mục công, hàng rào và hố thu nước thải. Trước mắt sẽ triển khai $500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
 - Phối hợp với Công ty Điện lực Bà Rịa Vũng Tàu hoàn tất công tác điều chỉnh thiết kế lưới điện trung thế cấp điện giai đoạn đầu;
 - Công tác thi công: từ tháng 02/2012 đã đồng loạt khởi công 3 gói thầu các hạng mục hạ tầng cơ bản cho khoảng 40 ha, cụ thể thực hiện đến nay như sau:
 - ✚ San ủi dọn dẹp mặt bằng cho 389 ha.
 - ✚ Hoàn tất san nền lô số 21 và 22; nền đường Đ.04, Đ.13 giai đoạn 1, đào đất Kênh suối Đá Nghệ (740m), công tạm Đ.04.
 - ✚ Hiện đang san nền lô số 34, 36, 37, 38; thi công đường Đ.02A; đường song hành KDC Sonadezi Hữu Phước; công tạm trên đường Đ.02A; đường Đ.02A, Đ.04 và Đ.13 giai đoạn 2.
 - Ngoài ra cũng phối hợp các đơn vị chuyên ngành Điện, Nước, Thông tin, Khí gas để thống nhất chủ trương cung cấp dịch vụ cho KCN. Ngày 22/3/2012, Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức đã chính thức khởi công xây dựng Nhà máy nước và tuyển ống cấp nước thô thuộc công trình nhà máy nước mặt Phú Mỹ công suất $100.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, vị trí đặt tại KCN Châu Đức.
- + 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:
 - Vận hành ổn định Trạm thu phí 2a, 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm 4a trên đường Nhà máy nước Thiện Tân, các hạng mục đã hoàn tất là đầu tư Đường dẫn vào cầu Thủ Biên, đầu tư nâng cấp Đường Nhà máy nước Thiện Tân, Đường Đồng Khởi.
 - Các công trình đang triển khai thi công là cầu Rạch Tôm và Tuyến đường 768 trong đó đã hoàn tất thi công với tổng chiều dài 6.742,48 m; đang triển khai thi công 967,61 m (hiện tại còn vướng mặt bằng là 442,5 m).
 - Tuyến đường song hành Nhà máy nước Thiện Tân: đang triển khai thiết kế.
 - Các trạm thu phí số 1, 3 và 4b: đang triển khai thiết kế và lập thủ tục thi công mặt bằng trạm số 3.

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

Tình hình đầu tư vào các công ty khác:

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

4. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài chính:

ĐVT: đồng

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

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

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

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

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

a. Cổ phần:

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

b. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2012 là:

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

Các cổ đông lớn của Công ty:

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

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

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

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

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

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

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

Thông tin về cổ đông sáng lập:

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

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

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

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

(3). Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai

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

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

Trong năm không thay đổi vốn đầu tư.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm không có giao dịch nào được thực hiện.

e. Các chứng khoán khác:

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

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

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

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

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

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

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

2. Tình hình Tài chính:

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

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

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

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

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

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

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

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

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

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

2. Ban kiểm soát:

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

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:

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

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán:

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

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

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

Noi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, VPCT.



Phạm Xuân Bách