

Số: 35/BC-SZG-HCNS

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2019

**BÁO CÁO**  
**Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018**  
**và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

**A. BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018:**

**I. Tình hình chung**

Trong năm 2018, nền kinh tế Việt Nam đạt được những kết quả tăng trưởng ấn tượng. Tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động, đặc biệt sự gia tăng căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đã tác động không nhỏ đến thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam trong nửa cuối năm 2018, trong đó Việt Nam nổi lên là một trong những điểm đến hàng đầu của các doanh nghiệp chế biến-chế tạo mong muốn tìm địa chỉ sản xuất thay thế. Cùng với đó, các yếu tố như nguồn lao động dồi dào, chi phí sản xuất giá rẻ, sự cải thiện hạ tầng giao thông và logistics, môi trường đầu tư thông thoáng...tạo nên sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Đối với Công ty CP Sonadezi Giang Điền, năm 2018 là năm thứ 02 hoạt động kể từ ngày thành lập, Công ty vẫn cần thời gian để hoàn thiện cơ cấu tổ chức; sắp xếp, đào tạo nhân sự; xây dựng quy định quản lý nội bộ; thực hiện các thủ tục chuyển đổi, tiếp nhận các dự án. Cùng với đó, Công ty vẫn tồn tại những khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ảnh hưởng tiến độ triển khai, thi công các dự án; công tác tìm kiếm phát triển dự án mới không thực sự thuận lợi; tình trạng cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng trên địa bàn...

**II. Kết quả SXKD năm 2018:**

(ĐVT: đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2018		Thực hiện so kế hoạch (%)
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Vốn điều lệ	500.000.000.000	500.000.000.000	
2	Tổng doanh thu	248.125.000.000	249.066.642.879	100,4
3	Tổng chi phí	189.988.000.000	174.182.214.743	91,7
4	Lợi nhuận trước thuế	58.137.000.000	74.884.428.136	128,8
5	Thuế TNDN	11.628.000.000	15.104.305.404	129,9
6	Lợi nhuận sau thuế	46.509.000.000	59.780.122.732	128,5
7	Tỷ suất LNST/VDL	9,23%	12%	128,5
8	Trích lập các Quỹ	9.285.255.000	11.916.323.933	128,3
9	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2018	37.223.745.000	47.863.798.799	128,6

### III. Công tác tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm chính:

TT	Nội dung	TH năm 2018	Kế hoạch năm	%TH so KH
1	Đất công nghiệp	Ký BTT: 239.352m <sup>2</sup> Ký hợp đồng: 224.912m <sup>2</sup>	Ký BTT: 160.000m <sup>2</sup>	129,73%
2	NX cho thuê/chuyển nhượng	04 cái (20.000m <sup>2</sup> )	06 cái (30.000m <sup>2</sup> )	66,7%
3	Văn phòng tại Cao ốc Sonadezi (cho thuê mới)	850 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	42,5%
4	Tái ký hợp đồng cho thuê VP	1.576 m <sup>2</sup>	1.883 m <sup>2</sup>	83,70%
5	Nhà tại KDC An Bình	04 căn	07 căn	57,14%

### IV. Công tác đất đai và phát triển dự án:

#### \* Công tác chuyển đổi chủ đầu tư các dự án:

- Đối với Cao ốc Sonadezi và Biệt thự Đồng Nai: đã hoàn tất chuyển đổi chủ đầu tư từ Tổng Công ty Sonadezi sang Công ty CP Sonadezi Giang Điền.
- Đối với KDC An Bình: đã có quyết định của UBND tỉnh điều chỉnh quyết định cho thuê đất. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đang thẩm định hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho 05 lô Biệt thự.
- Đối với KCN Giang Điền: đã có quyết định của UBND tỉnh chuyển đổi chủ đầu tư cho Sonadezi Giang Điền. Sở Tài nguyên & Môi trường đang trình UBND tỉnh ký quyết định cho Sonadezi Giang Điền thuê đất phần hạ tầng dùng chung, sau đó sẽ ký hợp đồng thuê đất và chỉnh lý biên động Giấy CNQSDĐ đổi tên sang Sonadezi Giang Điền.
- Đối với Khu dân cư dịch vụ Giang Điền: Sở KH-ĐT đã hoàn tất thẩm định hồ sơ nhu cầu sử dụng đất, UBND tỉnh đã có quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư.

#### \* Công tác đất đai và phát triển dự án:

- Khu công nghiệp Giang Điền: theo dõi, phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ cưỡng chế 03 hộ dân còn lại chưa bàn giao mặt bằng (diện tích 9.779m<sup>2</sup>). Đối với công tác xin thuê đất diện tích 71,8ha, đã có văn bản xác nhận hoàn tất bồi thường của UBND TP. Biên Hòa, hoàn tất điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/2000, đang theo dõi Sở Xây dựng thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo yêu cầu của Sở Tài nguyên & Môi trường.
- Khu dân cư dịch vụ Giang Điền: lũy kế đến thời điểm cuối năm 2018, Công ty đã chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tổng cộng 151,42 tỷ đồng cho 61/166 hộ dân, nhận bàn giao mặt bằng 32,78ha/101,6ha. Song song với công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, Công ty đã thực hiện công tác lập và phê duyệt dự án đầu tư; đã có quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và 1/500, hoàn tất điều chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở, đang lập hồ sơ ĐTM gửi Sở Tài nguyên & Môi trường.
- Khu công nghiệp Giang Điền mở rộng: đang thực hiện các công tác chuẩn bị dự án; theo dõi các Sở ban ngành xử lý hồ sơ thủ tục.

- *KDC An Bình mở rộng*: còn 07 hộ dân (diện tích 9.493,4m<sup>2</sup>) chưa bàn giao mặt bằng, Công ty tiếp tục làm việc, vận động các hộ dân nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng và nhận đất tái định cư; tiếp tục theo dõi Sở Tài nguyên & Môi trường hoàn tất chuyển tên trên GCNQSDĐ đối với 05 lô biệt thự tại KDC An Bình.

#### **V. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:**

- Tập trung thi công, hoàn thiện hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, duy tu sửa chữa các hạng mục tại KCN Giang Điền, bao gồm đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng, san nền các lô đất và các hạng mục phụ trợ khác.
- Đang triển khai thi công Nhà máy xử lý nước thải số 2 (giai đoạn 1) với công suất 4.500m<sup>3</sup>/ngày đêm, dự kiến cuối quý III.2019 hoàn tất và đi vào hoạt động.
- Hoàn tất thi công các nhà xưởng B1-B5 đáp ứng nhu cầu tiếp thị, kinh doanh; đang triển khai thi công các nhà xưởng C1, C2, C3, dự kiến hoàn tất đầu quý II.2019.
- Hoàn tất thi công đường giao thông tuyến đường nối KCN Giang Điền với đường Võ Nguyên Giáp, đang thi công cầu bắc qua sông Buông và các hạng mục phụ trợ khác.
- Hoàn tất thi công 07 căn biệt thự cùng với hệ thống điện và chiếu sáng khu vực tại Khu dân cư An Bình mở rộng.

Mặc dù ảnh hưởng bởi thời gian thực hiện các thủ tục thẩm định, cấp phép, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài và một số điều kiện khách quan khác, công tác đầu tư xây dựng cơ bản của Công ty trong năm 2018 cũng đã có những cố gắng đáng ghi nhận, cơ bản hoàn thành kế hoạch đặt ra; giá trị thực hiện cả năm là 298,2 tỷ đồng, đạt 101,23% kế hoạch đề ra (294,6 tỷ đồng).

#### **VI. Các nội dung khác:**

+ *Tình hình cổ đông của Công ty*: tính đến thời điểm 31/12/2018, tổng số cổ đông của Công ty là 93 cổ đông, trong đó có 02 cổ đông là tổ chức (nắm giữ 81% tổng số cổ phần) và 91 cổ đông là cá nhân.

+ Trong tháng 12/2018, Công ty đã hoàn tất chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 bằng tiền với tỷ lệ 4% mệnh giá cổ phần.

+ *Thành lập liên doanh với Công ty Sanki*: thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, Công ty đã tiến hành làm việc, thương thảo với đối tác Sanki-S và đang trong giai đoạn thực hiện các bước cuối cùng chuẩn bị cho việc thành lập.

+ Tuyển dụng mới 04 nhân sự, điều động, sắp xếp nhân sự có chuyên môn phù hợp cho từng vị trí công việc, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo/ huấn luyện cho CBNV để đáp ứng yêu cầu công việc.

+ Thực hiện đầu tư mua sắm tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại Cao ốc Sonadezi và KCN Giang Điền theo kế hoạch đề ra và theo nhu cầu thực tế.

### **B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019:**

#### **I. Một số chỉ tiêu SXKD chính:**

(Đơn vị tính: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019
1	Vốn điều lệ	500.000.000.000
2	Tổng doanh thu	269.684.000.000
3	Tổng chi phí	199.829.000.000

4	Lợi nhuận trước thuế	69.855.000.000
5	Thuế TNDN	13.971.000.000
6	Lợi nhuận sau thuế	55.884.000.000
7	Tỷ suất LNST/VĐL	11,2%
8	Trích lập các quỹ	11.147.471.442
9	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2019	44.736.528.558

## II. Kế hoạch tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm chính:

STT	Nội dung	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Khu công nghiệp Giang Điền</b>	
-	Đất công nghiệp - Ký bản thỏa thuận - Ký hợp đồng	05 ha 05 ha
-	Nhà xưởng cho thuê/chuyển nhượng	11 nhà xưởng (48.864m <sup>2</sup> )
<b>2</b>	<b>Cao ốc Sonadezi</b>	
-	Văn phòng cho thuê mới	1.750m <sup>2</sup>
-	Tái ký VP cho thuê	6.076m <sup>2</sup>
<b>3</b>	<b>KDC An Bình</b>	
-	Nhà, Biệt thự	03 căn

## III. Kế hoạch triển khai các dự án:

STT	Nội dung công việc	Kế hoạch năm 2019
<b>I</b>	<b>Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền</b>	
1	Công tác bồi thường và nhận bàn giao mặt bằng	Tiếp tục thực hiện xuyên suốt năm 2019. Dự kiến giá trị 245 tỷ đồng, diện tích nhận bàn giao 68,8ha.
2	Lập phê duyệt dự án đầu tư	Hoàn thành công tác thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư trong tháng 4 năm 2019.
3	Công tác xin giao đất	Thực hiện từng phần trong năm 2019 và 2020
<b>II</b>	<b>Dự án KCN Giang Điền</b>	
1	Công tác cưỡng chế	Hoàn thành trong tháng 4 năm 2019 (diện tích mặt bằng 9.779m <sup>2</sup> )
2	Công tác xin thuê đất với diện tích 71,8ha	Hoàn thành ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy CNQSDĐ trong Quý III năm 2019
3	Công tác xin thuê đất 16.171m <sup>2</sup> còn lại	- Thực hiện các hồ sơ thủ tục xin thuê đất. - Ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy CNQSDĐ trong năm 2020
4	Công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000	Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/2000 cuối Quý III.2019

<b>III</b>	<b>KDC An Bình mở rộng</b>	
1	Công tác cường chế	- Hoàn tất công tác cường chế 07 hộ cuối Quý IV.2019 (diện tích mặt bằng 9.493,4m <sup>2</sup> )
<b>IV</b>	<b>KCN Giang Điền mở rộng</b>	Tiếp tục thực hiện các công tác chuẩn bị dự án

#### IV. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản:

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Tên công trình/hạng mục	KH giá trị năm 2019	Nội dung thực hiện
<b>I</b>	<b>Khu công nghiệp Giang Điền</b>	<b>124.400</b>	
1	Hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải	59.350	Tiếp tục thi công hoàn thiện hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng các hạng mục phụ trợ theo nhu cầu thực tế.
2	Hệ thống cấp nước	13.600	
3	Hệ thống chiếu sáng	3.950	
4	Nhà máy xử lý nước thải số 2 – Giai đoạn 1	47.500	+ Hoàn thành thi công Tháng 9/2019.
<b>II</b>	<b>Dự án tuyến đường kết nối KCN với đường Võ Nguyên Giáp</b>	<b>34.100</b>	+ Hoàn tất thi công đường, cầu qua sông Buông trong Quý I.2019. + Chưa triển khai hạng mục cổng chào trong năm 2019. + Thi công các hạng mục phụ trợ khác.
<b>III</b>	<b>Dự án cụm nhà xưởng B, C</b>	<b>32.000</b>	Hoàn thành thi công các nhà xưởng C1, C2, C3 trong tháng 4/2019
<b>IV</b>	<b>Dự án cụm nhà xưởng mới lô 02 và lô 18</b>	<b>43.000</b>	- Triển khai thi công các nhà xưởng từ số 01 đến số 12.
	<b>Tổng cộng</b>	<b>233.500</b>	

Qua thực tế tiếp thị kinh doanh và đánh giá tình hình thị trường, nhu cầu khách hàng đối với sản phẩm nhà xưởng có chiều hướng gia tăng. Do đó, trong năm 2019 và các năm tiếp theo, Công ty sẽ tập trung phát triển các nhà xưởng cho thuê/chuyển nhượng theo hướng tăng tỷ trọng diện tích nhà xưởng trên diện tích đất công nghiệp còn lại tại KCN Giang Điền. Chiến lược này không chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng mà còn nhằm đảm bảo duy trì nguồn doanh thu hàng năm của Công ty.

#### C. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN:

- Tiếp tục đẩy mạnh quảng bá hình ảnh Công ty, giới thiệu sản phẩm dịch vụ thông qua các kênh truyền thông, quảng cáo đồng thời hoàn thiện các công cụ tiếp thị; phát triển quan hệ hợp tác, đối tác và chăm sóc khách hàng kết hợp xúc tiến đầu tư nước ngoài hướng đến các đối tượng khách hàng tiềm năng.
- Phát triển nhà xưởng xây dựng sẵn đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng song song với từng bước phát triển các dịch vụ hỗ trợ nhằm nâng cao lợi thế cạnh tranh.
- Chú trọng công tác đào tạo CB.NV nhằm nâng cao năng lực, chuyên môn đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.
- Từng bước tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để đảm bảo tiến độ triển khai các dự án của Công ty.

- Chủ động tìm kiếm, khảo sát các dự án mới để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BTC hợp ĐHCĐ 2019;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thế Phòng**