

Số: 45/BC-SZG

Đồng Nai, ngày 06 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO
Về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017
và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

I. Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017:

1. Tình hình chung

+ Thuận lợi:

Trong năm 2017, nền kinh tế Việt Nam có nhiều dấu hiệu khởi sắc và lấy lại đà tăng trưởng; các hiệp định thương mại tự do bắt đầu có hiệu lực thúc đẩy làn sóng đầu tư nước ngoài vào Việt Nam nói chung và các địa phương có truyền thống thu hút đầu tư, trong đó có tỉnh Đồng Nai nói riêng.

Tuyến cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đi vào hoạt động và các dự án giao thông trọng điểm đang và sắp được triển khai, bao gồm Tuyến metro số 1, Cao tốc Bến Lức – Long Thành, sân bay quốc tế Long Thành...không chỉ cải thiện kết nối giao thông giữa các địa phương mà còn tạo động lực cho vùng trong thu hút đầu tư nước ngoài.

+ Khó khăn:

Một số khó khăn nội tại của nền kinh tế Việt Nam như thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao, hệ thống hạ tầng giao thông và dịch vụ xã hội còn yếu cùng với chính sách thu hút đầu tư của tỉnh còn chưa tạo nên những lợi thế cạnh tranh nổi bật so với các địa phương lân cận.

Sự bùng nổ về hoạt động đầu tư phát triển và kinh doanh hạ tầng công nghiệp nhằm đón đầu làn sóng đầu tư nước ngoài gây nên tình trạng cạnh tranh gay gắt giữa các khu công nghiệp trên cùng một địa bàn, nhất là cạnh tranh mạnh mẽ về chính sách giá thuê và các điều kiện ưu đãi dành cho nhà đầu tư.

Công ty CP Sonadezi Giang Điền trong giai đoạn mới thành lập cần nhiều thời gian hoàn thiện cơ cấu tổ chức, xây dựng các quy trình, quy định quản lý nội bộ và thực hiện các thủ tục chuyển đổi, tiếp nhận các dự án.

Khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án.

2. Hoàn thiện cơ cấu tổ chức và hoạt động của Công ty:

Ngay sau khi thành lập, Công ty CP Sonadezi Giang Điền đã xây dựng hoàn thiện cơ cấu tổ chức gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (05 người), Ban Kiểm soát (03 người), Ban Tổng giám đốc (03 người), Kế toán trưởng, Chi nhánh Công ty – Biệt thự Đồng Nai và các Phòng chức năng.

Tính đến ngày 31/12/2017, sau khi có sự chuyển nhượng cổ phần giữa các cổ đông sáng lập và Tổng Công ty Sonadezi bán bớt cổ phần, tổng số cổ đông Công ty là 93 cổ đông, trong đó có 03 cổ đông là tổ chức, 90 cổ đông là cá nhân.

Trong kỳ, Công ty cũng đã thành lập mới Phòng Phát triển dự án với chức năng, nhiệm vụ chính là tìm kiếm, phát triển dự án và thực hiện các thủ tục đất đai; đồng thời ban hành các quy chế, quy định quản lý nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Về công tác nhân sự và đào tạo, Công ty đã thực hiện tuyển dụng mới cũng như điều động, bố trí nhân sự có chuyên môn phù hợp với từng vị trí công việc, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo/ huấn luyện nhằm mục đích xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ cao, đáp ứng yêu cầu công việc và nhu cầu phát triển của Công ty trong tương lai.

Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty cũng hết sức quan tâm đến chế độ và chính sách đãi ngộ cho người lao động, thực hiện nghiêm túc các quy định của Nhà nước và Thỏa ước lao động tập thể của Công ty.

3. Tình hình thực hiện các dự án của Công ty:

*** 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 KCN Giang Điền và KDC Dịch vụ Giang Điền:* đang thực hiện các thủ tục chuyển đổi theo hướng dẫn của các cơ quan chức năng tỉnh Đồng Nai.

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

- *Khu công nghiệp Giang Điền:* đã hoàn tất 97,8% công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn tất lập hồ sơ đề xuất dự án mở rộng Khu công nghiệp Giang Điền.
- *Tuyến đường nối KCN Giang Điền với đường Võ Nguyên Giáp:* đã hoàn tất 98,8% công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đang triển khai thi công và dự kiến đến tháng 07/2018 sẽ hoàn tất và thông xe toàn tuyến.
- *Khu dân cư An Bình mở rộng:* đã hoàn tất 82,2% công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đang triển khai thi công 07 căn biệt thự song lập (B1-B7), dự kiến hoàn thành vào cuối Quý I năm 2018.
- *Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền:* đã hoàn tất thẩm định bồi thường, đang thực hiện các thủ tục theo hướng dẫn của các cơ quan chức năng tỉnh Đồng Nai.

4. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

Nhìn chung, trong năm 2017, mặc dù gặp nhiều bất lợi như khó khăn trong bồi thường, giải phóng mặt bằng, thời tiết không thuận lợi... công tác đầu tư xây dựng cơ bản đã có nhiều nỗ lực để đạt được những kết quả nhất định, cụ thể:

- Tập trung thi công, hoàn thiện hệ thống 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...
- Hoàn thành nâng cấp Nhà máy XLNT số 1 lên công suất xử lý 3.000m³/ngày đêm, đang thực hiện các thủ tục để triển khai xây dựng Nhà máy XLNT số 2.
- Triển khai thi công nhà xưởng B1, B2, B3 (15.000 m²) đáp ứng nhu cầu tiếp thị, kinh doanh.
- Đẩy nhanh tiến độ thi công Tuyến đường nối KCN Giang Điền với đường Võ Nguyên Giáp song song với thực hiện bồi thường giải tỏa.

- Xây dựng mới 07 căn biệt thự song lập tại Khu dân cư An Bình mở rộng.

Do thời gian thực hiện thủ tục chuyển đổi chủ đầu tư các dự án từ Tổng Công ty Sonadezi sang Công ty CP Sonadezi Giang Điền kéo dài và các thủ tục thẩm định, cấp phép liên quan dẫn đến chậm tiến độ triển khai các hạng mục công trình theo kế hoạch, ngoài ra một số hạng mục phải gia hạn tiến độ do chưa bồi thường giải phóng mặt bằng, giá trị thực hiện 6 tháng cuối năm 2017 (110 tỷ đồng) đạt 56,2% kế hoạch đề ra (196 tỷ đồng).

5. Một số chỉ tiêu SXKD năm 2017:

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Thực hiện so kế hoạch (%)
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Vốn điều lệ	500.000	500.000	
2	Tổng doanh thu	135.061	111.188	82,32%
3	Tổng chi phí	108.009	75.899	70,27%
4	Lợi nhuận trước thuế	27.052	35.289	130,44%
5	Thuế TNDN	5.410	7.114	
6	Lợi nhuận sau thuế	21.641	28.175	130,19%
7	Tỷ suất LNTT/Vốn điều lệ	5,41%	7,05%	130,31%
8	Trích lập các Quỹ	3.516	4.599	130,80%
9	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	18.125	23.576	

Trong năm qua, mặc dù còn nhiều khó khăn, Công ty cũng đã đạt được kết quả khá quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng doanh thu năm 2017 đạt 111,2 tỷ đồng (82,32% so kế hoạch), lợi nhuận sau thuế đạt 28,175 tỷ đồng, bằng 130,2% kế hoạch đề ra.

Doanh thu đến chủ yếu từ công tác tiếp thị, kinh doanh đất công nghiệp và nhà xưởng tại KCN Giang Điền. Trong kỳ, Công ty đã ký bản thỏa thuận cho thuê đất với **06** khách hàng với tổng diện tích **188.364,5 m²** và cho thuê 5.000 m² nhà xưởng. Kế đến là mảng cho thuê văn phòng, mặt bằng và các dịch vụ cộng thêm tại Cao ốc Sonadezi, tiếp thị thành công đối với **05** khách hàng với tổng diện tích văn phòng cho thuê là **1.819 m²**.

** Phân phối lợi nhuận và phương án chia cổ tức:*

Công ty đã tạm trích lập các Quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 tổng cộng là 4,599 tỷ đồng.

Lợi nhuận còn lại chưa phân phối của năm 2017 là 23,576 tỷ đồng, đề nghị được giữ lại theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

II. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018:

1. Các chỉ tiêu chủ yếu:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018
1	Vốn điều lệ	500.000
2	Tổng doanh thu	248.125
3	Tổng chi phí	189.988
4	Lợi nhuận trước thuế	58.137
5	Thuế TNDN	11.628
6	Lợi nhuận sau thuế	46.509
7	Phân phối lợi nhuận	
	- Quỹ thưởng người quản lý (1,5 tháng lương bình quân)	216
	- Quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan (1,5%)	698
	- Quỹ phúc lợi xã hội cộng đồng (3%)	1.395
	- Quỹ đầu tư phát triển (10%)	4.651
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi CBNV (5%)	2.325
8	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2018	37.224
9	Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ (dự kiến)	7%

2. Nhiệm vụ trọng tâm:

Trong năm 2018, ngoài việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ và tình hình thực tiễn của Công ty, Công ty CP Sonadezi Giang Điền sẽ tập trung nguồn lực, thực hiện các giải pháp đồng bộ hướng đến các mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm để hoàn thành các chỉ tiêu đề ra.

2.1 Công tác đất đai, phát triển dự án:

(1) Dự án KCN Giang Điền:

- Hoàn tất chuyển đổi chủ đầu tư dự án KCN Giang Điền;
- Hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục thuê 74 ha đất còn lại.

(2) Dự án KDC dịch vụ Giang Điền:

- Hoàn tất chuyển đổi chủ đầu tư KDC Dịch vụ Giang Điền;
- Thực hiện các thủ tục xin phê duyệt dự án đầu tư.
- Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;

(3) Dự án mở rộng Khu công nghiệp Giang Điền:

- Thực hiện các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

(4) Dự án KDC An Bình mở rộng:

- Thực hiện công tác cưỡng chế các hộ dân còn lại để giải phóng mặt bằng.

2.2 Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

(1) Khu công nghiệp Giang Điền:

- Thi công các hạng mục phụ trợ theo nhu cầu thực tế;
- Tiếp tục thi công các hạng mục theo dự án được duyệt (san nền các lô đất, thi công đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng, đường điện...)
- Thực hiện các thủ tục và triển khai thi công nhà máy XLNT số 2 giai đoạn 1.

(2) Tuyến đường kết nối KCN Giang Điền với đường Võ Nguyên Giáp:

- Thi công đường giao thông, cống thoát nước, cầu qua sông Buông..., lắp đặt đường điện, hệ thống chiếu sáng, cải tạo cảnh quan.
- Dự kiến hoàn tất thi công và thông xe toàn tuyến vào tháng 07/2018.

(3) Nhà xưởng xây dựng sẵn:

- Thi công các nhà xưởng B1-B5, C1-C3;
- Thực hiện thủ tục xin phê duyệt dự án đầu tư và lập bản vẽ thi công cụm nhà xưởng mới tại KCN Giang Điền.

(4) KDC An Bình mở rộng:

- Hoàn thành xây dựng 07 căn biệt thự B1 – B7.

Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2018 khoảng 295 tỷ đồng, trong đó hạ tầng KCN Giang Điền là 96 tỷ đồng, tuyến đường nối KCN Giang Điền với đường Võ Nguyên Giáp là 118 tỷ đồng, xây dựng nhà xưởng là 74 tỷ đồng và KDC An Bình mở rộng là 6 tỷ đồng.

2.3 Công tác tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ chính:

- (1) Cho thuê đất công nghiệp:* ký bản thỏa thuận cho thuê 16 ha đất.
- (2) Cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng:* cho thuê, chuyển nhượng 06 nhà xưởng với tổng diện tích 31.000 m².
- (3) Văn phòng, mặt bằng tại Cao ốc Sonadezi:* cho thuê 2.000 m² văn phòng.
- (4) Nhà tại KDC An Bình mở rộng:* bán 07 căn biệt thự B1 – B7.

3. Phương hướng thực hiện:

- Tích cực phối hợp với các sở ban ngành trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.
- 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 sản phẩm bất động sản công nghiệp mới (đất công nghiệp, 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.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 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 họp ĐHĐCĐ 2018;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Phòng