

MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Ngày 15/08/2008, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã cấp Quyết định Niêm yết số 91QĐ-SGDCK chấp thuận cho Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành được niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Tp HCM. Theo dự kiến ngày 09/09/2008 cổ phiếu Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành sẽ chính thức giao dịch và trở thành cổ phiếu thứ 158 niêm yết trên SGDCK Tp HCM với mã chứng khoán là SZL. Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, Sở Giao dịch Chứng khoán xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành trong thời gian qua.

I. Giới thiệu chung về Công ty:

Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14/11/2007. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành do Công ty Sonadezi Biên Hòa thực hiện từ năm 2002. Đến cuối năm 2005, để thuận lợi trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty Sonadezi Biên Hòa đã quyết định sáp nhập Công ty cổ phần Địa ốc Sonadezi vào Công ty Sonadezi Long Thành. Tại thời điểm sáp nhập Công ty cổ phần Địa ốc Sonadezi có vốn điều lệ 15 tỷ đồng, đang triển khai thực hiện 5 dự án: (1) KDC Phước Lai, (2) KDC Trảng Bom, (3) KDC Tam An, (4) KDC An Hòa, (5) KDC An Bình II. Đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành đạt 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng.

- ❖ Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh Khu công nghiệp Long Thành, kinh doanh nhà.
- ❖ Về cơ cấu vốn cổ đông: Tính đến ngày 07/04/2008, cổ đông nhà nước nắm giữ 73,83%, cổ đông ngoài công ty nắm giữ 23,71%, không có cổ đông nước ngoài.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	6 tháng đầu năm 2008
1	Tổng giá trị tài sản	423.573.978.538	597.994.297.998	638.816.379.372
2	Doanh thu thuần	251.357.220.825	244.840.104.172	127.065.111.419
3	Lợi nhuận từ HĐKD	59.801.422.510	81.920.716.032	56.782.540.397
4	Lợi nhuận khác	752.842.566	(70.999.928)	82.926.610
5	LNTT	60.554.265.076	81.849.716.104	56.865.467.007
6	Lợi nhuận sau thuế	49.061.678.714	67.062.943.553	45.257.970.154
7	Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	22%	30%	*

* đã trả cổ tức đợt 1: 1500đ/CP bằng tiền mặt
(nguồn: BCTC kiểm toán 2006, 2007, BCTC quý II/2008).

❖ *Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động SXKD:*

- Sáu tháng đầu năm 2008 tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam ở ngưỡng 6,5%, giảm 17,82% so với cùng kỳ năm 2007. Mặc dù GDP có giảm so với những năm vừa qua, nhưng trong nền kinh tế thế giới đang trong đà suy giảm, GDP Việt Nam đạt được mức này là một cố gắng đáng kể. Tình hình thu hút vốn FDI đạt nhiều kết quả vượt trội: sáu tháng đầu năm 2008, tổng vốn đầu tư của FDI đạt 31,6 tỷ USD; tăng 3,7 lần so với cùng kỳ năm 2007. Bình quân vốn đăng ký cho một dự án là 64,7 triệu USD, cao hơn so với cùng kỳ năm ngoái 53,9 triệu USD một dự án.
- Thu nhập, cũng như đời sống người dân nâng cao, nhu cầu nhà ở tăng nhanh; người dân có xu hướng ưa chuộng các loại nhà ở chất lượng cao, đa dạng, tiện nghi và hướng đến các khu đô thị tích hợp, hiện đại.
- Việc mở rộng chính sách phát triển kinh tế của các cấp chính quyền tỉnh Đồng Nai.
- Chính sách ưu đãi, hỗ trợ của Chính phủ và UBND Tỉnh Đồng Nai trong việc khuyến khích các doanh nghiệp di dời hoạt động sản xuất kinh doanh vào các KCN tập trung.

III. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH:

Hiện nay KCN Long Thành là một trong ít KCN của Miền Đông Nam bộ có được vị trí chiến lược trong định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu vực, do nằm trên các tuyến giao lộ trọng điểm, giao thông đường thủy, đường bộ và đường biển đều tiện lợi: nằm gần hệ thống cảng biển Bà Rịa – Vũng Tàu, sân bay quốc tế Long Thành, đường cao tốc nối liền Dầu Giây - Long Thành – TP. Hồ Chí Minh.

IV. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC GIAI ĐOẠN 2007-2009:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2008	2009	2010
Doanh thu thuần	263	270	288
Lợi nhuận trước thuế	66	75	87
Thuế TNDN (5%)	12	12	12
Lợi nhuận sau thuế	54	63	75
Cổ tức/ vốn điều lệ	15%	15%	15%

(nguồn: Kế hoạch lợi nhuận cổ tức năm 2007 – 2010 của Công ty)

Trong 3 năm tới, tỷ lệ cho thuê mặt bằng tại KCN Long Thành sẽ tăng trưởng trước sự đổ bộ của nguồn vốn FDI vào Việt Nam theo dự báo về nền kinh tế Việt Nam. Mảng cho thuê mặt bằng, nhà xưởng của Công ty phát triển vượt bậc nhưng hoạt động kinh doanh nhà vừa được sáp nhập vào nên cần thời gian để theo dõi, xây dựng tiếp tục các dự án khu dân cư này. Vì vậy mức độ phát triển trung bình của Công ty ở mức chấp nhận là 10%.

V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY.

1. Rủi ro về tỷ giá

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành có hoạt động kinh doanh chính là cho thuê đất tại khu công nghiệp Long Thành. Hiện nay, KCN Long Thành đang thu hút các nhà đầu tư nước ngoài có nhu cầu xây dựng nhà máy sản xuất tại Việt Nam. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong hợp đồng cho thuê lại đất là đôla Mỹ (USD), trong khi đó các chi phí Công ty phải trả bao gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, chi phí nhân công... đều dùng nội tệ (đồng Việt Nam - VND) để chi trả. Do đó, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của biến đổi tỷ giá ngoại tệ giữa USD và VND.

2. Rủi ro về kinh tế

Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng là lĩnh vực chịu ảnh hưởng rất lớn bởi các tác động của môi trường vĩ mô. Trong đó, đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi nhu cầu đầu tư trong nước và nước ngoài. Khi các điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi: chính trị ổn định, chính sách pháp luật thông thoáng, nền kinh tế có tốc độ phát triển cao,... thì không những thúc đẩy các nhà đầu tư trong nước mạnh dạn bỏ vốn vào kinh doanh mà còn thu hút được các công ty nước ngoài vào đầu tư tại Việt Nam. Điều này tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc xây dựng và phát triển các khu công nghiệp, khu dân cư.

Một khi nền kinh tế bị suy thoái, tốc độ tăng trưởng giảm sút thì nhu cầu đầu tư sẽ giảm. Điều này sẽ gây khó khăn rất lớn cho các doanh nghiệp thuộc ngành nghề xây dựng cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp, khu dân cư.

3. Rủi ro chính sách thuế

Chính sách ưu đãi về thuế cho các doanh nghiệp đầu tư vào các khu công nghiệp sẽ được điều chỉnh theo từng giai đoạn cho phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Vì vậy, khi ưu đãi về thuế không còn hấp dẫn nữa thì các doanh nghiệp khách hàng sẽ cân nhắc thận trọng hơn đối với quyết định ký kết hợp đồng thuê đất dài hạn, điều này làm ảnh hưởng không nhỏ đến doanh thu dự báo của KCN trong tương lai.

4. Rủi ro về luật pháp

Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê đất khu công nghiệp, phát triển khu dân cư nên chịu nhiều ảnh hưởng của Luật đầu tư, Luật Đất đai, Luật Môi trường, Luật Xây dựng và các quy định luật pháp có liên quan. Ngoài ra, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán, thị trường chứng khoán khi niêm yết.

Tùy theo từng giai đoạn mà chính sách của Nhà nước và của địa phương trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường sẽ còn tiếp tục được bổ sung, sửa đổi. Một khi chính sách thay đổi theo chiều hướng bất lợi thì sẽ gây khó khăn đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

5. Rủi ro về kinh doanh

Cạnh tranh: Hiện nay tất cả các tỉnh, thành trong cả nước đều tập trung phát triển các khu công nghiệp để đẩy mạnh phát triển công nghiệp địa phương. Đặc biệt hiện nay trong khu vực miền Đông

Nam Bộ có rất nhiều khu công nghiệp, khu dân cư được các công ty trong và ngoài nước tập trung đầu tư xây dựng, điều này đã dẫn đến môi trường cạnh tranh ngày càng tăng cao đối với Công ty.

Bồi thường, giải phóng mặt bằng: Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư nên công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến công việc kinh doanh. Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phụ thuộc vào tiến độ giải phóng mặt bằng. Hơn nữa, mức phí bồi thường được điều chỉnh hàng năm có tác động đến chi phí vốn đầu tư của Công ty.

6. Rủi ro về dự án

Nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu thị trường, đa dạng hóa hoạt động sản xuất kinh doanh, tối đa hóa giá trị cổ phiếu của Công ty và nâng cao năng lực cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành, Sonadezi Long Thành sẽ đầu tư vào các dự án mới như: phát triển dịch vụ kho bãi, văn phòng cho thuê, phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư... Tuy nhiên, đây là những dự án đầu tư dài hạn nên có thể gặp nhiều rủi ro trong quá trình thực hiện: vấn đề xin cấp giấy phép đầu tư, khả năng huy động vốn cho dự án, biến động của môi trường xung quanh ảnh hưởng tới việc triển khai dự án. Bên cạnh đó, các dự án dài hạn có quy mô lớn, thời gian thu hồi vốn kéo dài sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

7. Các rủi ro khác

Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng, tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro đó bao gồm: động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh và các dịch bệnh hiểm nghèo...