

Long Thành, ngày 24 tháng 4 năm 2013

DỰ THẢO

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2012 VÀ
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2013**

PHẦN I: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2012

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

a. Kết quả hoạt động SXKD:

Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2012/năm 2011
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	182,3	160	177,32	111%	97%
2	Lợi nhuận trước thuế	62,29	50	57,20	114%	92%
3	Thuế TNDN	16,51		11,59		
4	Lợi nhuận sau thuế	45,78		45,70		

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2012 đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2012 đến 31/12/2012: **76.146 m²** (04 khách hàng),

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến 31/12/2012 là 240 ha tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 79%. Diện tích đất công nghiệp còn lại có thể cho thuê là 63 ha (bao gồm 37 ha đất quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

1.2. Nhà xưởng cho thuê:

- Từ 01/01/2012 đến 31/12/2012: Số lượng nhà xưởng đã ký hợp đồng là 9 nhà xưởng, nhà xưởng đã ký bản thỏa thuận là 1 nhà xưởng, nâng tổng nhà xưởng đã cho thuê lên 18 nhà xưởng

1.3. Nhà xây thô và đất nền:

Stt	Nội dung	Lũy kế đến năm 2012
1	Khu dân cư Tam An	
	Biệt thự	77 nền
	Đất nền liên kế	123 nền
	Nhà liên kế - LK3	01 căn
2	Khu dân cư Trắng Bom	
	Nhà xây thô – Biệt thự (16 căn)	10 căn

2. Đề xuất việc phân phối lợi nhuận sau thuế và chi trả cổ tức:

a. Trích lập các quỹ

Dự kiến việc trích lập các quỹ như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012
1	Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2012	45.702.988.201
2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế năm 2012/vốn	
3	Trích quỹ (33%)	15.081.986.106
	- Quỹ Đầu tư PTSX (10%)	4.570.298.820
	- Quỹ dự phòng tài chính (5%)	2.285.149.410
	- Quỹ Phúc lợi CBCNV (2%)	914.059.764
	- Quỹ Công tác xã hội (5%)	2.285.149.410
	- Quỹ Khen thưởng CBCNV (4%)	1.828.119.528
	- Quỹ Khen thưởng HĐQT, BKS, đơn vị hữu quan (2%)	914.059.764
	- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5%)	2.285.149.410
4	Lợi nhuận còn lại sau phân phối năm 2012	30.621.002.095
5	<i>Lợi nhuận năm 2011 chưa phân phối tăng</i>	15.497.216.754
6	Tổng lợi nhuận còn lại sau trích quỹ	46.118.218.849

b. Cổ tức năm 2012

Cổ tức thực hiện 2012 là 18% tương đương 32.743.620.000 đồng

3. Phát triển thêm Quỹ đất Công nghiệp:

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2011-2015, Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 25 ha đất tại KCN Châu Đức, nâng tổng diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê của Sonadezi Long Thành lên là 88 ha (trong đó có 37 ha quy hoạch xây dựng nhà xưởng cho thuê).

Để tiến hành đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh tại KCN Châu Đức, Công ty thực hiện đăng ký thành lập chi nhánh hoạt động tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra, đối với phần diện tích đất khu dịch vụ 27,63 ha tại KCN Long Thành Công ty sẽ phát triển các loại hình dịch vụ hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ đa dạng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư vào Khu Công nghiệp, phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2012, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

- Đối với KCN Long Thành: Đền bù giải tỏa đạt 99,6%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 90%.

- KDC Tam An I : Đền bù giải tỏa đạt 91%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 70%.

- Các dự án KDC Phước Lai, KDC Trảng Bom và KDC An Bình 2 đã hoàn tất công tác xây dựng và kinh doanh.

5. Công tác hỗ trợ người dân trong vùng sau sự cố:

Theo báo cáo đánh giá phạm vi, mức độ ảnh hưởng về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo của Viện Tài nguyên-Môi trường thuộc Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh và kết quả điều tra xác minh thiệt hại của Ban chỉ đạo, ngày 22/01/2013 UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 663/UBND-CNN về việc xây dựng kế hoạch thực hiện hỗ trợ cho các hộ bị thiệt hại về môi trường trên lưu vực rạch Bà Chèo. Theo đó, công ty Sonadezi Long Thành có trách nhiệm hỗ trợ cho 169 hộ dân với số tiền là 11.787.958.615 đồng,

Công ty đã chuyển toàn bộ số tiền là **11.787.958.615** đồng theo yêu cầu cho Ban chỉ đạo để hỗ trợ người dân. Trong đó 30% do Công ty chi trả và 70% số tiền hỗ trợ còn lại được ứng trước từ Tổng Công ty Phát triển KCN.

Hiện tại, còn 03 trường hợp đang được Ban chỉ đạo tiếp tục điều tra, xác minh giá trị hỗ trợ cho người dân.

Công ty đã làm việc với đơn vị vận hành NMXLNTTT là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi để xác định rõ trách nhiệm của các bên đối với khoản chi phí hỗ trợ người dân nêu trên và các khoản chi phí liên quan khác.

Đối chiếu với các hồ sơ liên quan, hai Công ty đã cùng xem xét và thống nhất chia sẻ chi phí hỗ trợ các hộ dân bị ảnh hưởng bởi chất lượng nước thải sau xử lý vượt quy chuẩn cho phép trên lưu vực rạch Bà Chèo và các chi phí liên quan khác theo kết luận của cơ quan chức năng theo tỷ lệ 50% - 50%.

Công ty xin ý kiến thông qua tại Đại hội đồng cổ đông việc thực hiện trách nhiệm chi trả khoản tiền hỗ trợ trên và trích từ nguồn Quỹ công ty.

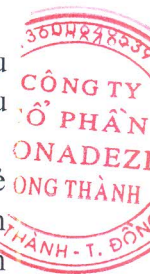
ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Năm 2012 là một năm khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, tuy nhiên Công ty đã cố gắng phấn đấu hoàn thành đạt kế hoạch đặt ra trong năm. Bên cạnh đó, Công ty cũng lưu ý đến các vấn đề:

- Việc phục hồi nền kinh tế sau suy thoái kinh tế toàn cầu vẫn chưa khả quan nên ảnh hưởng đến việc thu hút các nhà đầu tư vào KCN Long Thành.
- Thị trường bất động sản đóng băng ảnh hưởng đến việc đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu dân cư.
- Việc đền bù, giải phóng mặt bằng còn gặp một số trở ngại do một số hộ dân không chấp thuận chính sách đền bù, không bàn giao mặt bằng, đồng thời việc tái lấn chiếm của một số hộ dân nằm giáp ranh KCN và KDC cũng gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng hoàn thiện cũng như việc bảo vệ an ninh trật tự của các dự án.

PHẦN II: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2013

1. Kế hoạch năm 2013:



Nhận định trước tình hình chung của nền kinh tế trong năm 2013 sẽ còn gặp nhiều khó khăn, Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2013 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu năm 2013	160
2	Lợi nhuận trước thuế	25
3	Chi phí xây dựng cơ bản	152
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	12%

2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2013:

2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Tiếp tục khai thác KCN Long Thành theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2013, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê 10 ha, đồng thời tiếp thị cho thuê 4 nhà xưởng.

- Kinh doanh KDC:

Khu dân cư Trảng Bom: Triển khai bán 10 căn biệt thự xây thô còn lại.

Khu dân cư Tam An: Triển khai bán 179 nền đất liên kế, biệt thự và 13 căn nhà liên kế.

2.2. Công tác xây dựng hạ tầng: Trong năm 2013, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2013 khoảng 152 tỷ đồng bao gồm một số hạng mục chính như sau:

+ Các dự án đang triển khai:

KCN Long Thành : Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng KCN Long Thành bao gồm:

- Hạ tầng KCN Long Thành: thi công tuyến đường, hệ thống hạ tầng dọc đường và san nền các lô đất dọc đường số 12, Xây dựng giai đoạn 2 đường số 9
- Xây dựng Trạm xăng dầu để mở rộng dịch vụ phục vụ nhu cầu của khách hàng trong KCN Long Thành.
- Xây dựng nhà xưởng cho thuê: Xây dựng 4 nhà xưởng mới cho thuê theo kế hoạch đề ra

KDC Tam An I : Tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng khu dân cư Tam An 1. Đồng thời xem xét tổ chức xây dựng các cụm biệt thự, nhà cao tầng, nhà ở công nhân và các công trình tiện ích liên quan.

+ Các dự án trong giai đoạn chuẩn bị triển khai:

Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai

Thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 9536/TB-UBND ngày 29/11/2012, Sở Xây dựng đã phối hợp với các cơ quan hữu quan và có Công văn số 2504/SXD-QLQH ngày 24/12/2012 v/v xác định hệ thống giao thông kết nối và đề xuất ranh giới cho từng dự án tại khu vực phía Tây đô thị Long Thành gửi UBND tỉnh Đồng Nai. Theo đó dự án khu đô thị - dịch vụ dọc sông Đồng Nai của Công ty CP Sonadezi Long Thành sau khi điều chỉnh có diện tích khoảng 218 ha.

Công ty đang liên hệ với Phòng TNMT huyện Long Thành để lập hồ sơ xin giới thiệu địa điểm cho dự án. Ngay sau khi có quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai về ranh giới của dự án, Công ty sẽ triển khai ngay công tác lập báo cáo đầu tư, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, thu hồi đất trong năm 2013.

Dự án Khu dân cư 03ha.

Công ty đã hoàn tất lập thủ tục trao đổi đất với Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai, và phần đất đổi 03ha đã được cập nhật vào Quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành giai đoạn 2011-2015. Hiện nay, Công ty CP Sonadezi Long Thành đang tiến hành các thủ tục xin giới thiệu địa điểm và sẽ thực hiện các bước tiếp theo như lập quy hoạch, đo vẽ bản đồ địa chính, khảo sát địa hình, thiết kế hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư 03ha ngay sau khi có văn bản chấp thuận giới thiệu địa điểm từ UBND huyện Long Thành.

Dự án Cụm Khu công nghiệp Long Phước 1

Công ty đã lập tờ trình gửi UBND tỉnh Đồng Nai xin tiếp nhận và triển khai dự án trên. UBND tỉnh Đồng Nai đã báo cáo Bộ Công thương về việc điều chỉnh giảm 33ha, và giao 75ha còn lại cho Công ty CP Sonadezi Long Thành đầu tư hạ tầng. Vì vậy, Công ty CP Sonadezi Long Thành đang nghiên cứu điều chỉnh ranh đất và lập hồ sơ xin giới thiệu địa điểm cho dự án Cụm công nghiệp Long Phước với quy mô khoảng 75ha.

+ Định hướng phát triển các dự án

Khu công nghiệp Long Thành có tổng diện tích 488 ha, đến nay, Sonadezi Long Thành đã cho thuê được 248 ha (bao gồm đất CN và nhà xưởng) trong tổng số 303 ha đất công nghiệp có thể cho thuê (tỷ lệ 82%), thu hút được 84 dự án đầu tư vào KCN Long Thành. Như vậy, với tốc độ cho thuê như trên, KCN Long Thành dự kiến sẽ lấp đầy trong 2 năm tới trong khi tiềm lực thu hút đầu tư là rất lớn. Mặt khác, theo chỉ thị 07/CT-TTg ngày 2/3/2012 của Thủ tướng Chính phủ về tạm dừng việc bổ sung quy hoạch, thành lập mới các KKT, KCN trên cả nước nên việc thành lập và phát triển các KCN mới gặp rất nhiều khó khăn. Việc đầu tư vào các KCN tiềm năng hiện có là cần thiết nhằm tận dụng tối đa những tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm, nguồn nhân lực đảm bảo phát triển bền vững.

Do đó, Công ty tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Đặc biệt chú trọng xem xét các dự án bất động sản công nghiệp của các đơn vị thuộc Tổng Công ty có ưu thế về kết nối hạ tầng đồng bộ, gần các trung tâm tài chính thương mại và nguồn nhân lực nhằm mở rộng thêm quỹ đất công nghiệp, đảm bảo hiệu quả đầu tư, nâng cao lợi ích của cổ đông:

- Tiếp tục xem xét thuê lại đất công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại các KCN đã thành lập với mức giá thuê thấp để gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê. Đồng thời xem xét đầu tư thuê đất công nghiệp chưa có hạ tầng tại các KCN để triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng đưa vào kinh doanh.
- Công ty Sonadezi Long Thành tham gia vào KCN Châu Đức với tư cách là cổ đông sáng lập với 7.000.000 cổ phần chiếm 10% Vốn điều lệ. Việc gia tăng nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) là chiến lược hợp lý để hướng tới quản lý, kiểm soát dự án này. Do đó, Sonadezi Long Thành sẽ xem xét phương án mua lại cổ phần SZC của các Công ty đang nắm giữ muốn thoái vốn tại Sonadezi Châu Đức.



3. Giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2013

Để đạt được những mục tiêu đã đề ra, Công ty tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.
- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung.

Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2012 và kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành như trên.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: ĐHDCĐ.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tuấn