

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

ĐỀ ÁN THÀNH LẬP
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI GIANG ĐIỀN

THÁNG 05 NĂM 2017

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: SỰ CẦN THIẾT THÀNH LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN	3
1. Khái quát chung về quá trình hình thành và phát triển Xi nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền trước khi thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:	3
2. Tên, địa chỉ:	4
3. Ngành nghề kinh doanh:	4
4. Tình hình hoạt động kinh doanh của Xi nghiệp thời điểm tháng 12/2016:.....	5
5. Các Dự án đang thực hiện:	7
6. Hiện trạng sử dụng đất đai:	11
7. Cơ cấu tổ chức của Xi nghiệp:	13
8. Kết quả hoạt động kinh doanh của Xi nghiệp 3 năm trước khi thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:	14
9. Sự cần thiết và cơ sở pháp lý thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:	16
CHƯƠNG II: CÔNG TY ĐƯỢC THÀNH LẬP.....	18
1. Tên công ty, logo:.....	18
2. Trụ sở đăng ký của Công ty:	18
3. Ngành nghề kinh doanh:.....	18
4. Hình thức hoạt động:.....	21
5. Địa bàn hoạt động:	21
6. Vốn và cổ đông:	21
7. Các dự án, công việc Tổng Công ty Sonadezi chuyển giao:.....	21
8. Phương án mời gọi góp vốn và thành lập công ty	21
8.1. Căn cứ pháp lý:	21
8.2. Phương án mời gọi góp vốn và thành lập công ty	21
8.3. Nhà đầu tư chiến lược:.....	22
9. Mục tiêu Công ty:.....	24
CHƯƠNG III: CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 04 NĂM ĐẦU (2017-2020) CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN	25
I. Cơ cấu tổ chức của Công ty:.....	25
1. Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty:.....	25
2. Sơ đồ tổ chức của Công ty:.....	25
II. Kế hoạch sắp xếp lao động của Công ty:	26
1. Nhu cầu sử dụng lao động của Công ty cổ Sonadezi Giang Điền:.....	26
2. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo lao động giai đoạn 2017 - 2020 :	27

III. Chi phí thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:	28
IV. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 04 năm đầu (2017– 2020) của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền:	28
1. Chiến lược kinh doanh năm 2017-2020:	28
2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 04 năm đầu (2017–2020) của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền:	28
2.1. Kế hoạch kinh doanh sản phẩm, dịch vụ năm 2017-2020:.....	28
2.2. Kế hoạch doanh thu và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017-2020:	30
2.3. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017-2020:	30
2.4. Kế hoạch nguồn vốn để thực hiện các dự án năm 2017-2020:.....	31
2.5. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2017-2020:	31
2.6. Kế hoạch sử dụng đất năm 2017-2020 các dự án giao Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền làm chủ đầu tư:	34
3. Giải pháp thực hiện:	37
3.1. Giải pháp đầu tư:.....	37
3.2. Giải pháp về vốn, tài chính:.....	37
3.3. Giải pháp về nguồn lực:.....	37
3.4. Giải pháp tiết kiệm chi phí:	37
V. Rủi ro dự kiến:.....	38
1. Rủi ro về tài chính:.....	38
2. Rủi ro về thị trường:.....	38
3. Rủi ro về tổ chức nhân sự:	38
VI. Kế hoạch thực hiện:	39
CHƯƠNG IV: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	40
I. Kết luận:.....	40
II. Kiến nghị:	40

CHƯƠNG I: SỰ CẦN THIẾT THÀNH LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

1. Khái quát chung về quá trình hình thành và phát triển Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền trước khi thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:

Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền (sau đây gọi là Xí nghiệp) là Chi nhánh Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp được thành lập theo Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 20/01/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, là đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc do Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (sau đây gọi là Tổng công ty Sonadezi) trực tiếp quản lý.

Giai đoạn từ năm 2011 đến tháng 9 năm 2015:

Dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền tại thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai với diện tích đất dự án là 529,2 ha và tổng mức đầu tư là 1.894,326 tỷ đồng. Thời gian thực hiện dự án là 50 năm, trong đó thời gian xây dựng cơ sở hạ tầng dự kiến là 08 năm.

Năm 2011, Tổng công ty Sonadezi đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 (100 ha) của dự án; thi công xây dựng Nhà máy Xử lý nước thải giai đoạn 1, công suất 1.000 m³/ngày đêm, đồng thời triển khai tiếp thị cho thuê đất.

Nhằm quản lý tốt, khai thác hiệu quả hệ thống kỹ thuật hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền, đảm bảo cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật hoàn hảo cho các nhà đầu tư và tăng khả năng thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Giang Điền, Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền đã được thành lập, góp phần hoàn thành nhiệm vụ chung của Tổng công ty Sonadezi .

Giai đoạn này, Xí nghiệp đã được Tổng công ty Sonadezi giao thực hiện nhiệm vụ quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích khác trong Khu công nghiệp Giang Điền và Khu công nghiệp Biên Hòa 1; chăm sóc khách hàng, cung cấp các dịch vụ cho khách hàng, bảo vệ an ninh trật tự và phòng chống cháy nổ trong khu công nghiệp.

Với nhiệm vụ chính là chăm sóc khách hàng, Xí nghiệp chú trọng xây dựng các kênh thông tin để khách hàng có thể tiếp cận dễ dàng, làm đầu mối nhận mọi thông tin về khiếu nại của khách hàng, tìm hiểu phân tích nguyên nhân khách hàng chưa hài lòng về sản phẩm, dịch vụ tại Khu công nghiệp Giang Điền, Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và đề xuất Tổng công ty Sonadezi phương hướng xử lý. Đồng thời Xí nghiệp liên tục tìm các biện pháp để cải tiến các hoạt động chăm sóc khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.

Trong hơn 04 năm hoạt động từ năm 2011 đến tháng 9 năm 2015, Xí nghiệp đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ do Tổng công ty Sonadezi giao, Xí nghiệp từng bước khẳng định uy tín và vai trò của mình đối với các khách hàng trong Khu công nghiệp Giang Điền và Khu công nghiệp Biên Hoà 1.

Giai đoạn từ tháng 9 năm 2015 đến nay:

Với những kinh nghiệm có được trong giai đoạn từ năm 2011 đến tháng 9 năm 2015, Xí nghiệp tiếp tục được Tổng công ty Sonadezi giao thực hiện các nhiệm vụ:

- Đầu tư và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền tại thành phố Biên Hòa và huyện Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích đất dự án là 529,2 ha.

- Quản lý và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 với tổng diện tích đất dự án là 306,9 ha, tỷ lệ lấp đầy đất công nghiệp đạt 100%.

- Đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư An Bình tại phường An Bình – thành phố Biên Hòa.

- Quản lý và kinh doanh Cao ốc Sonadezi.

- Tiếp nhận các dự án hiện hữu đang hoạt động của Công ty mẹ để Công ty mẹ hướng tới đầu tư tài chính và không kinh doanh trực tiếp theo đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi.

Trong giai đoạn này, cơ cấu tổ chức quản lý từng bước được hoàn thiện, sự phối hợp giữa các phòng thông suốt và hiệu quả. Đội ngũ CB.CNV Xí nghiệp đã phát huy khả năng quản lý và hướng dẫn làm việc theo đội nhóm. Đồng thời, CB.CNV nâng cao ý thức và tinh thần trách nhiệm trong công việc, tham gia học tập nâng cao trình độ chuyên môn với mục tiêu không ngừng nâng cao sự hài lòng đối với khách hàng.

2. Tên, địa chỉ:

- Tên tiếng Việt : XÍ NGHIỆP DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP GIANG ĐIỀN - CHI NHÁNH TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

- Tên tiếng Anh : GIANG ĐIỀN ENTERPRISE

- Tên giao dịch : SONADEZI GIANG ĐIỀN

- Địa chỉ : Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

- Điện thoại : 061.3529294

- Fax: 061.3529294

3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh thay đổi lần 4 ngày 04 tháng 02 năm 2016, bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Khai thác, xử lý và cung cấp nước: Cung cấp nước.	3600
2	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
3	Thu gom rác thải không độc hại	3811
4	Thu gom rác thải độc hại	3812
5	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
6	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
7	Tái chế phế liệu	3830
8	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
9	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810 (Chính)
10	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
11	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác	8129
12	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130

4. Tình hình hoạt động kinh doanh của Xí nghiệp thời điểm tháng 12/2016:

a. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

Trong giai đoạn hiện tại, Xí nghiệp đang kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ gồm:

- Kinh doanh bất động sản công nghiệp tại KCN Giang Điền (huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) bao gồm cho thuê đất công nghiệp, cho thuê và chuyển nhượng nhà xưởng xây dựng sẵn.

- Quản lý và kinh doanh hạ tầng KCN Biên Hòa 1 (Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

- Kinh doanh bất động sản dân dụng tại KDC An Bình mở rộng (Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) gồm xây dựng và kinh doanh các sản phẩm nhà dân dụng (gồm nhà liên kế và biệt thự song lập).

- Cung cấp sản phẩm mặt bằng cho thuê (sản phẩm, dịch vụ văn phòng, phòng họp) và các dịch vụ cộng thêm tại Cao ốc Sonadezi, sản phẩm mặt bằng cho thuê (Khu nhà văn phòng tại Lô E) tại KDC An Bình mở rộng (Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

b. Kết quả hoạt động kinh doanh:

Tính đến thời điểm tháng 12/2016, tình hình kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ của Xí nghiệp như sau:

Stt	Nội dung	Tổng diện tích kinh doanh	Đã thực hiện (Ký HĐ và BTT lũy kế đến thời điểm báo cáo)	Diện tích còn lại	Tỷ lệ lấp đầy
1	Đất công nghiệp tại KCN Giang Điền (ha)	317,78 ha ⁽¹⁾	143,34 ha	174,44 ha	45 %
	<i>Trong đó:</i>				
1.1	Diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê	219,1 ha	143,34 ha	76,76 ha	65 %
1.2	Diện tích đất công nghiệp chưa thu hồi, chưa thực hiện các thủ tục đất đai và chưa có hạ tầng	98,68 ha			
2	Diện tích nhà xưởng xây dựng sẵn tại KCN Giang Điền (m ²)	69.080 m ²	16.080 m ²	53.000 m ²	23 %
	<i>Trong đó:</i>				
2.1	Diện tích nhà xưởng đã xây dựng và cho thuê	16.080 m ²	16.080 m ²	-	100%
2.2.	Diện tích nhà xưởng đang xây dựng	10.000 m ² ⁽²⁾			
2.3	Diện tích nhà xưởng theo quy hoạch được duyệt	43.000 m ² ⁽³⁾			
3	Văn phòng (m ²) cho thuê tại Cao ốc Sonadezi	14.380 m ² ⁽⁴⁾	9.310 m ²	5.070 m ²	64.74%
	<i>Trong đó:</i>				
3.1	Diện tích mặt bằng sử dụng để kinh doanh cho thuê	13.013 m ²	6.554 m ²	6.459 m ²	50,37%
3.2	Diện tích văn phòng Tổng Công ty Sonadezi sử dụng	-	670 m ²	-	4,67%
3.3	Diện tích văn phòng Xí nghiệp Giang Điền sử dụng	-	2.086 m ²	-	14.51%

(1) Tổng diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê trừ đi diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà xưởng (332,81 ha - 15,03 ha)

(2) Nhà xưởng A3, A4, hoàn thành vào tháng 1/2017.

(3) Cụm nhà xưởng B, C.

(4) Tổng diện tích mặt bằng có thể sử dụng tại Cao ốc Sonadezi, không bao gồm diện tích hành lang và các khu vực công cộng.

Stt	Nội dung	Tổng diện tích kinh doanh	Đã thực hiện (Ký HĐ và BTT lũy kế đến thời điểm báo cáo)	Diện tích còn lại	Tỷ lệ lấp đầy
4	Kinh doanh nhà tại KDC An Bình mở rộng (diện tích sàn xây dựng)	31.516,41 m ²	23.335,87 m ²	8.180,54 m ²	74,04%
<i>Trong đó:</i>					
4.1	Các sản phẩm nhà đã nghiệm thu và đưa vào kinh doanh	23.335,87 m ²	23.335,87 m ²	0	100%
4.2	Các sản phẩm nhà chuẩn bị xây dựng và kinh doanh trong tương lai (nhà liên kế lô A15, biệt thự song lập lô B và nhà liên kế lô A23)	8.180,54 m ²	-	-	-

5. Các Dự án đang thực hiện:

Hiện tại, Xí nghiệp đang được Tổng công ty Sonadezi giao thực hiện các dự án:

- Đầu tư và kinh doanh Khu công nghiệp Giang Điền.
- Đầu tư và kinh doanh dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền.
- Quản lý và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1.
- Đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư An Bình.
- Quản lý và kinh doanh Cao ốc Sonadezi.

TT	Dự án	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư	Tình hình triển khai dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác
1	KCN Giang Điền	<ul style="list-style-type: none"> - Xã Giang Điền, xã An Viễn huyện Trảng Bom - Xã Tam Phước, Tp Biên Hòa 	1.812.142	Vốn CSH: 20% Vốn vay, vốn ứng trước từ NĐT thuê lại đất và vốn huy động khác: 80%	<ul style="list-style-type: none"> - Đã hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng đạt 499/525,9 ha - Đã hoàn tất thi công hạ tầng giai đoạn I diện tích 100ha gồm: đường nội bộ, san nền, trạm bơm cấp nước 15.000 m³/ngàyđêm, hệ thống thoát nước thải, chiếu sáng, nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1- công suất 100m³/ngày đêm. Đường kết nối với khu vực: Đường vào phía xã An Viễn và phía xã Giang Điền, cầu Giang Điền. - Đang tiếp tục triển khai xây dựng hạ tầng giai đoạn 2 khu công nghiệp với diện tích khoảng 100 ha, bao gồm các hạng mục: đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, san nền, chiếu sáng và nâng cấp nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1 lên công suất 3.000m³/ngày đêm. - Tổng giá trị thực hiện lũy kế đến 31/12/2016 khoảng 1.050 tỷ VN đồng (bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). 	<ul style="list-style-type: none"> - Đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giai đoạn I và đưa vào khai thác trong đó diện tích đã cho thuê đất xây dựng khoảng 121 ha (bao gồm đất công nghiệp giai đoạn I và một phần đất công nghiệp giai đoạn II); Căn cứ dự án đầu tư và tình hình triển khai thực tế, dự kiến sẽ hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác toàn bộ dự án trong năm 2018.

TT	Dự án	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư	Tình hình triển khai dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác
2	KDC An Bình (phần còn lại)	Phường An Bình TP Biên Hòa	62.471	Vốn CSH: 20% Vốn vay: 50% Vốn ứng trước từ khách hàng và huy động vốn khác: 30%	Đã xây dựng hoàn tất một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm đường G, K, L, B, A, C và lô nhà A16, A17, A18, A19, A15 Biệt thự B8-B11,	Dự kiến triển khai xây dựng hoàn tất hệ thống hạ tầng và các lô còn lại trong năm 2017
3	Đường đầu nối KCN Giang Điền với đườnG Võ Nguyên Giáp	Xã Giang Điền, xã Tam Phước, xã Phước Tân, TP Biên Hòa	388.000	Vốn CSH: 20% Vốn vay, vốn ứng trước từ NĐT thuê lại đất và vốn huy động khác : 80%	Chủ trương đầu tư: Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. - Biên Hòa: Hoàn tất kiểm kê toàn khu 166 hộ và UBND TP Biên Hòa đã phê duyệt phương án bồi thường được 161 hộ: trong đó có 134 hộ nhận tiền và bàn giao mặt bằng cho Tổng công ty. - Trảng Bom: UBND huyện Trảng Bom đã ký quyết định phê duyệt phương án bồi thường 12 hộ toàn tuyến: trong đó có 04 hộ nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng. - Dự kiến hoàn tất bồi thường tháng 4/2017. - Phần xây dựng: + Cầu qua Sông Buông : Hoàn tất xây dựng 50% móng mố trụ (04/08 mố), Các hạng mục còn lại của Cầu trên do vướng mặt	Dự kiến triển khai hoàn thành đưa vào khai thác trong năm 2017

TT	Dự án	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư	Tình hình triển khai dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác
					<p>bằng nên không thể triển khai thực hiện.</p> <p>+ Hạng mục đường giao thông: Hiện đang triển khai xây dựng gói thầu số 10 từ Km 3+860 đến Km 5+193</p> <p>- Tổng giá trị thực hiện đến 31/12/2016 khoảng 118,3 (6,8 + 11+ 98,5 +2) tỷ VN đồng (bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng).</p>	
4	Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền	Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	1.354.944	Vốn CSH: 20% Vốn vay: 50% vốn ứng trước từ NĐT thuê lại đất và vốn huy động khác: 30%	<p>- Hoàn tất lập quy hoạch 1/500</p> <p>- Đang thực hiện kiểm kê xác minh nguồn gốc đất</p> <p>- Tổng giá trị thực hiện lũy kế đến nay khoảng 1,86 tỷ VN đồng (chi phí tư vấn)</p>	Dự kiến triển khai hoàn thành đưa vào khai thác giai đoạn 1 trong năm 2019.
TỔNG CỘNG			3.617.557			

6. Hiện trạng sử dụng đất đai:

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Hình thức thuê/ giao đất	Thời hạn giao/ thuê đất	Chi phí đã thực hiện		Ghi chú
						Tiền bồi thường (đồng)	Tiền sử dụng đất/ thuê đất (đồng)	
1	Dự án xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền	Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom.	1.746,2	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đến 08/08/2058	176.122.877	2.911.523	Đã hoàn tất cần trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Công ty phải nộp (179.034.400 đ)
2	Dự án KCN Giang Điền	Xã An Viễn và Giang Điền, huyện Trảng Bom	5.259.436,0	- Thuê đất trả tiền 01 lần - Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đến 08/08/2058	758.994.853.941		- Trả tiền thuê đất một lần 93,5 ha - Đã hoàn tất cần trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Công ty phải nộp giao đất đợt 2, 3 (217.956.727.960 đ) - Đã hoàn tất cần trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Công ty phải nộp thuê đất đợt 4 là: 137.927.284.830 đ

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Hình thức thuê/ giao đất	Thời hạn giao/ thuê đất	Chi phí đã thực hiện		Ghi chú
						Tiền bồi thường (đồng)	Tiền sử dụng đất/ thuê đất (đồng)	
3	Dự án KDC An Bình mở rộng	P. An Bình, TP. Biên Hòa	53.218,4	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Lâu dài	54.554.959.000	-	Đã căn trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường phải nộp (34.549.309.780 đ)
4	Văn phòng XN Nhà Sonadezi (cũ)	Lô E, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa	3.132,6	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đến 31/12/2052	-	-	Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
5	Cao ốc Sonadezi	Phường An Bình, TP. Biên Hòa	11.181,3	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đến 12/4/2051	-	-	Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền	Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	1.041.575,0					- Văn bản Thỏa thuận địa điểm số 6051/UBND-CNN ngày 30/07/2009. - Văn bản số 2943/SKHĐT-HTĐT ngày 28/11/2013 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc không phải gia hạn hiệu lực của Văn bản thỏa thuận địa điểm.
TỔNG CỘNG			6.370.289,5			813.725.935.818	2.911.523	

7. Cơ cấu tổ chức của Xí nghiệp:

a. Cơ cấu tổ chức quản lý của Xí nghiệp:

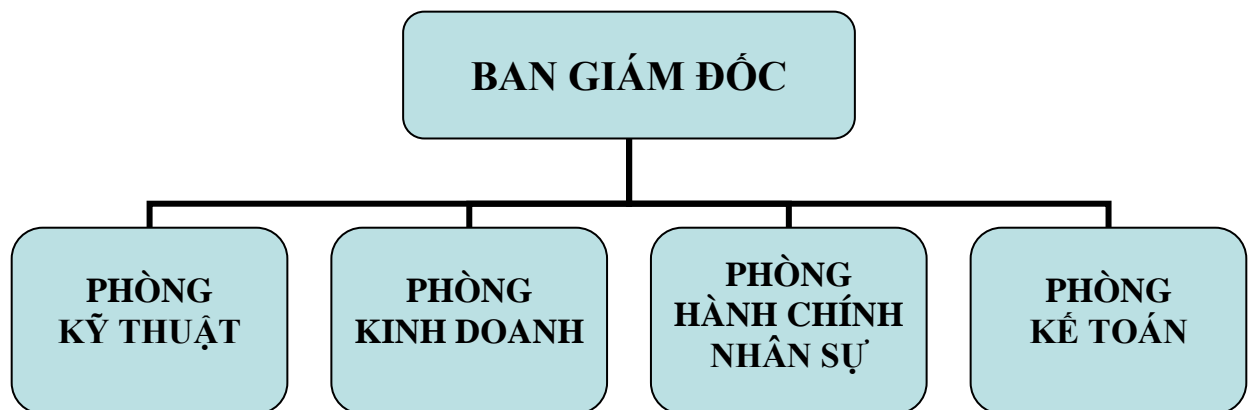
- Giai đoạn từ năm 2011 đến tháng 9 năm 2015: số lượng CB.NV là 17 người.

- + Ban Giám đốc;
- + Tổ Hành chính;
- + Tổ Kỹ thuật;
- + Tổ Kinh doanh;
- + Tổ Kế toán.

- Giai đoạn từ tháng 9 năm 2015 đến nay: số lượng CB.NV là 89 người.

- + Ban Giám đốc;
- + Phòng Kế toán;
- + Phòng Kinh doanh: gồm Tổ Kinh doanh sản phẩm bất động sản dân dụng và Tổ Kinh doanh sản phẩm công nghiệp;
- + Phòng Kỹ thuật: gồm Tổ Đất đai, Tổ Dự án và Tổ Hạ tầng;
- + Phòng Hành chính Nhân sự: Tổ Hành chính, Tổ Nhân sự, Tổ Kỹ thuật và Tổ Lái xe.

b. Sơ đồ tổ chức của Xí nghiệp:



c. Tình hình lao động:

Tổng số lao động đang công tác tại Xí nghiệp đến thời điểm 31/12/2016 là 89 người, cụ thể như sau:

Stt	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân loại theo giới tính	89	100
	- Lao động nữ	34	38
	- Lao động nam	55	62
2	Phân loại theo trình độ chuyên môn	89	100
	- Trình độ đại học và trên đại học	67	76
	- Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	11	12
	- Trình độ công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	11	12
3	Phân loại theo hợp đồng lao động	89	100
	- Hợp đồng lao động không xác định thời hạn	79	89
	- Hợp đồng lao động từ 1-3 năm	08	9
	- Hợp đồng lao động dưới 1 năm	02	2
4	Phân loại theo bộ phận chức năng	89	100
4.1	Ban Giám đốc	02	2
4.2	Các phòng chức năng	87	98
a.	Phòng Hành chính Nhân sự	35	40
b.	Phòng Kinh doanh	17	19
c.	Phòng Kỹ thuật	27	30
d.	Phòng Kế toán	08	9

d. Chế độ, chính sách đối với người lao động:

Xí nghiệp là đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc do Tổng công ty Sonadezi trực tiếp quản lý. Hiện tại, Xí nghiệp áp dụng và tuân thủ các chế độ, chính sách tiền lương, thưởng, đào tạo, tuyển dụng và chế độ chính sách khác đối với người lao động theo quy định, quy trình, hướng dẫn của Tổng công ty Sonadezi. Trong đó, Ban Giám đốc Xí nghiệp chủ động trong công tác quyết định mức lương theo hệ thống thang bảng lương của Tổng công ty Sonadezi, sắp xếp điều động nhân sự trong nội bộ Xí nghiệp theo tình hình, nhu cầu thực tế của Xí nghiệp, đồng thời tổ chức thực hiện công tác tuyển dụng và đào tạo nhân sự theo kế hoạch năm đã được Tổng công ty Sonadezi phê duyệt.

8. Kết quả hoạt động kinh doanh của Xí nghiệp 3 năm trước khi thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:

Đơn vị tính:

đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015 (13 tháng)	Năm 2016 (11 tháng)
1	Tổng tài sản	644.183.805.281	1.343.831.552.303	1.527.102.449.373
2	Tổng doanh thu	93.982.809.372	84.127.071.361	247.115.454.128
3	Lợi nhuận trước thuế	29.772.423.930	11.604.376.065	67.225.790.056
4	Nợ phải thu	19.029.151.298	376.894.838.843	287.231.684.062
5	Nợ phải trả	644.183.805.281	1.343.831.552.303	1.527.102.449.373
	<i>Trong đó:</i>			
	- Phải trả nội bộ	422.964.395.031	552.393.267.850	520.003.600.727
	- Doanh thu chưa thực hiện	150.809.940.057	615.585.663.628	893.148.203.787
	- Nợ phải trả khác	70.409.470.193	175.852.620.825	113.950.644.859

Nguồn: Báo cáo Tài chính năm 2014, 2015 (13 tháng), 2016 (11 tháng) của Xí nghiệp.

Năm 2014, Xí Nghiệp được giao nhiệm vụ kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê xưởng với tổng tài sản là 644 tỷ đồng, doanh thu đạt 93,9 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế đạt 29,7 tỷ đồng. Nợ phải trả nội bộ Tổng Công ty Sonadezi là 422,9 tỷ đồng, khách hàng ứng trước là 150,8 tỷ đồng.

Năm 2015, khách hàng của Xí nghiệp là Công ty Kenda đề nghị điều chỉnh lại đơn giá tiền phí sử dụng mặt bằng công nghiệp, ngoài ra các hợp đồng cho thuê xưởng hết hạn và khách hàng không ký gia hạn (02 hợp đồng) do đó doanh thu năm 2015 giảm so với năm 2014. Đến tháng 9 năm 2015 thực hiện đề án tái cơ cấu của Tổng công ty Sonadezi theo đó Tổng Công ty Sonadezi chỉ tập trung hoạt động đầu tư tài chính nên đã chuyển giao các mảng kinh doanh cho thuê văn phòng tại Cao ốc Sonadezi, KDC An Bình cho Xí Nghiệp nên tổng tài sản của Xí Nghiệp là 1.343,8 tỷ đồng.

Năm 2016, Xí nghiệp ký mới 03 hợp đồng cho thuê xưởng, 05 hợp đồng cho thuê đất mới tại KCN Giang Điền doanh thu tăng đạt 247,1 tỷ đồng, lợi nhuận là 67,2 tỷ đồng.

Trong giai đoạn đầu được thành lập, Xí nghiệp đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ do Tổng công ty Sonadezi giao. Từ đó Xí nghiệp đã tạo được sự tin tưởng và đã được Tổng công ty Sonadezi giao nhiệm vụ quan trọng hơn đồng thời giao quản lý đội ngũ CB.NV lên đến 89 người. Sau 6 năm hoạt động, số liệu kết quả SXKD cho thấy Xí nghiệp đã đạt được kết quả rất khả quan, tiếp tục duy trì việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, đồng thời góp phần cùng Tổng công ty Sonadezi phát triển kinh tế và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước.

9. Sự cần thiết và cơ sở pháp lý thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:

Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2011-2015, tầm nhìn đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 25/06/2013 và được sửa đổi, bổ sung theo Quyết định số 2372/QĐ-UBND ngày 01/08/2014.

Phương án cổ phần hóa đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 2091/QĐ-TTg ngày 26/11/2016, Tổng công ty Sonadezi chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần vào từ ngày 01/2/2016.

Theo đề án tái cơ cấu và Phương án cổ phần hóa được duyệt, sau khi cổ phần hóa, Tổng công ty Sonadezi sẽ tách mảng tự doanh để thành lập công ty TNHH một thành viên. Khi đó, Tổng công ty Sonadezi chỉ tập trung vào hoạt động tài chính, tìm kiếm và phát triển dự án mới, huy động và phân bổ nguồn lực giữa các công ty con, giao kế hoạch và giám sát việc thực hiện các công ty con, từ đó nâng cao hiệu quả vốn đầu tư của Tổng công ty Sonadezi.

Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014, tại Điều 10 quy định về phạm vi đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp 100% vốn điều lệ phải là: a) Doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu cho xã hội; b) Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh; c) Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực độc quyền tự nhiên; d) Doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đầu tư lớn, tạo động lực phát triển nhanh cho các ngành, lĩnh vực khác và nền kinh tế. Điều này đã được Chính phủ quy định chi tiết tại Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015.

Chủ trương của Nhà nước hiện nay là cổ phần hóa các doanh nghiệp 100% vốn.

Hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty mẹ Tổng công ty Sonadezi không thuộc các ngành nghề quy định tại Điều 10 Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015. Như vậy việc tách các hoạt động tự doanh của Công ty mẹ Tổng công ty Sonadezi để thành lập một Công ty TNHH MTV (100%) là không phù hợp với các quy định hiện hành và chủ trương cổ phần hóa tất cả các doanh nghiệp nhà nước không thuộc danh mục cần phải giữ 100% vốn.

Tổng công ty Sonadezi đang đầu tư tài chính vào các công ty thành viên và các doanh nghiệp khác gần 2.800 tỷ đồng, chiếm khoảng 75% vốn điều lệ, 25% vốn còn lại hiện đang được đầu tư vào các hoạt động tự doanh: dự án KCN Giang Điền, dự án KCN Biên Hòa 1, dự án KDC An Bình, Cao ốc Sonadezi...

Nhằm thực hiện thành công đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi đã được phê duyệt, việc phải tách mảng tự doanh của Tổng công ty Sonadezi và giao cho một bộ phận trực tiếp thực hiện là cần thiết và sẽ làm tăng tính chủ động trong điều hành và tổ chức hoạt động kinh doanh, nâng cao hiệu quả công việc, phát huy hiệu quả sử dụng vốn và tài sản được giao. Đồng thời, để có nguồn vốn đầu tư dự

án Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 và các dự án mới, Tổng công ty Sonadezi lựa chọn phương án thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền bằng cách bán bớt một phần giá trị tài sản hiện có tại các dự án KCN Giang Điền, dự án Cao ốc Sonadezi, dự án KDC An Bình... Như vậy, việc chuyển đổi Xí nghiệp từ đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc thành Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền để nhận chuyển giao các hoạt động tự doanh của Tổng công ty Sonadezi là hết sức cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển của Tổng công ty Sonadezi.

Ngày 24/11/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 11392/UBND-KT chấp thuận chủ trương thành lập Công ty CP Sonadezi Giang Điền.

Ngày 12/5/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 4398/TB-UBND về kết luận của đồng chí Nguyễn Quốc Hùng – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo đề án thành lập Công ty CP Sonadezi Giang Điền.

Căn cứ phiếu lấy ý kiến của HĐQT số 69/SNZ-QTTH ngày 19/05/2017 về phương án thành lập Công ty CP Sonadezi Giang Điền

CHƯƠNG II: CÔNG TY ĐƯỢC THÀNH LẬP

1. Tên công ty, logo:

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
- Tên tiếng Anh : GIANG DIEN SHAREHOLDING COMPANY
- Tên giao dịch : SONADEZI GIANG ĐIỀN
- Logo của Công ty :



2. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ : Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại :
- Fax :
- E-mail :
- Website :

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà các loại
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, không hoạt động tại trụ sở)
- Dịch vụ phục vụ đồ uống
- Tái chế phế liệu
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh
- Chuẩn bị mặt bằng
- Đánh giá và xử lý các tác động của môi trường đối với công trình dân dụng
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Lắp đặt hệ thống điện
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: 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.

- Cơ sở lưu trú khác
- Cho thuê xe có động cơ
- Vận tải hành khách đường bộ khác
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Hoạt động thể thao khác
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Quảng cáo
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, kiểm định đánh giá chất lượng công trình
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế, thẩm tra và thẩm định thiết kế quy mô đô thị hạng II, tổng mặt bằng xây dựng công trình kiến trúc, công trình dân dụng, công nghiệp, nội ngoại thất công trình, kết cấu công trình công cộng, nhà ở, công trình điện có cấp điện dưới 35KV, đo, vẽ các loại bản đồ
- Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công trình công nghiệp
- Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông đường bộ
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Bán buôn, lắp đặt máy móc, thiết bị ngành xây dựng
- Đại lý, môi giới, đấu giá
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
- Bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Thu gom rác thải không độc hại
- Thu gom rác thải độc hại
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu
- Xây dựng công trình công ích
- Phá dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Dịch vụ ăn uống khác
- Bán lẻ khác trong cửa hàng kinh doanh tổng hợp: Kinh doanh siêu thị
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Vận tải bằng xe buýt
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

4. Hình thức hoạt động:

Công ty hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Điều 134 Luật Doanh nghiệp, là đơn vị thành viên trong Tổng công ty Sonadezi.

5. Địa bàn hoạt động:

Công ty thực hiện kinh doanh và cung cấp dịch vụ trên toàn lãnh thổ Việt Nam.

6. Vốn và cổ đông:

- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng (Mười ngàn đồng).
- Số lượng cổ phần: 50.000.000 cổ phần (Năm mươi triệu cổ phần).
- Cơ cấu vốn điều lệ:
 - + Tổng công ty Sonadezi góp 255.000.000.000 đồng, tương ứng 25.500.000 cổ phần (chiếm 51% vốn điều lệ).
 - + Nhà đầu tư chiến lược góp 150.000.000.000 đồng, tương ứng 15.000.000 cổ phần (chiếm 30% vốn điều lệ).
 - + CB-NV, người đại diện phần vốn của Tổng công ty Sonadezi và các nhà đầu tư khác góp 95.000.000.000 đồng, tương ứng 9.500.000 cổ phần (chiếm 19% vốn điều lệ).

Trong đó

- Tổng công ty Sonadezi góp vốn bằng tài sản.
- Nhà đầu tư chiến lược, CB-NV, người đại diện phần vốn của Tổng công ty Sonadezi và các nhà đầu tư khác góp bằng tiền.

7. Các dự án, công việc Tổng Công ty Sonadezi chuyển giao:

Khu công nghiệp Giang Điền, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Khu dân cư An Bình, Cao ốc Sonadezi, Biệt thự Đồng Nai.

8. Phương án mời gọi góp vốn và thành lập công ty

8.1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn.

8.2. Phương án mời gọi góp vốn và thành lập công ty

Thực hiện theo Luật Doanh nghiệp, mời gọi góp vốn từ CBCNV, người đại diện phần vốn của Tổng công ty và nhà đầu tư (NĐT) chiến lược để thành lập Công ty CP Sonadezi Giang Điền (CTCP), sau đó tiếp tục bán bớt phần vốn của Sonadezi cho NĐT bên ngoài để Tổng công ty Sonadezi chỉ còn nắm giữ 51% vốn điều lệ của CTCP. Cụ thể:

- Bước 1: Tổng công ty Sonadezi thực hiện định giá phần tài sản đem góp vốn (theo PP tài sản).

- Bước 2: Mời gọi đối tác tham gia góp vốn thành lập CTCP là CBCNV, người đại diện phần vốn của Tổng công ty và NĐT chiến lược. Trong đó:

+ Tổng công ty Sonadezi góp vốn bằng tài sản, giá trị phần vốn góp chiếm tỷ lệ khoảng 67% VDL Công ty. Tài sản góp vốn là các Khu công nghiệp, Khu dân cư và Cao ốc Sonadezi với giá trị khoảng 500 tỷ đồng.

+ Cổ đông chiến lược góp vốn bằng tiền với giá trị 150 tỷ đồng (chiếm 30% VDL Công ty).

+ Cán bộ công nhân viên, người đại diện phần vốn của Tổng công ty (dự kiến khoảng 200 người tham gia) góp vốn bằng tiền với giá trị khoảng 15 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ khoảng 3% VDL Công ty).

+ Tài sản góp vốn của Tổng công ty Sonadezi sẽ được chuyển quyền sở hữu cho CTCP thành lập mới.

- Bước 3: Các bên cùng thảo và ký Biên bản góp vốn.

- Bước 4: Tập hợp Hồ sơ gửi Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai đăng ký thành lập công ty.

- Bước 5: Sau khi được Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký Công ty cổ phần, Công ty tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thành lập.

- Bước 6: Do cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng trong 03 năm. Để Tổng công ty Sonadezi có thể tiếp tục chuyển nhượng phần vốn cho NĐT bên ngoài, Tổng công ty Sonadezi đề nghị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua cho Tổng công ty Sonadezi được chuyển nhượng cổ phiếu trong thời gian bị hạn chế.

- Bước 7: Sau khi được Đại hội cổ đông thông qua, Tổng công ty Sonadezi tiến hành bán phần vốn còn lại cho NĐT bên ngoài theo phương pháp dự sỏ thông qua Công ty chứng khoán. Tổng công ty Sonadezi chỉ nắm giữ 51% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền.

8.3. Nhà đầu tư chiến lược:

Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược như sau:

a. Nhà đầu tư chiến lược là nhà đầu tư trong nước có đủ các tiêu chí và tiêu chuẩn sau đây:

- Có thời gian hoạt động tối thiểu là 5 năm.

- Tiêu chí về năng lực tài chính:

+ Vốn chủ sở hữu tối thiểu 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng) đến cuối ngày 31/12/2016.

+ Doanh thu trong các năm 2014, 2015 và 2016 phải từ 2.500 tỷ trở lên.

+ Lợi nhuận sau thuế dương trong các năm 2014, 2015 và 2016.

+ Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn phải lớn hơn 1 lần và hệ số khả năng thanh toán nhanh phải lớn hơn 0,7 lần (số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán trong các năm 2014, 2015 và 2016).

+ Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu không quá 2 lần (số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán trong các năm 2014, 2015 và 2016).

+ Phải chứng minh nguồn vốn đầu tư tối thiểu bằng vốn đăng ký mua cổ phần.

+ Không có nợ xấu.

+ Được các ngân hàng đảm bảo việc thanh toán tiền mua cổ phần.

- Có chiến lược kinh doanh phù hợp, không có xung đột lợi ích với chiến lược phát triển của công ty, có thị trường, có thương hiệu và uy tín.

- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền về nâng cao năng lực tài chính và quản trị doanh nghiệp.

b. Nhà đầu tư chiến lược không được là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Sonadezi.

c. Nhà đầu tư chiến lược không là doanh nghiệp có vốn góp của Tổng Công ty Sonadezi.

d. Nhà đầu tư chiến lược không được vi phạm pháp luật.

đ. Số lượng nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty CP Sonadezi Giang Điền được xác định 01 nhà đầu tư.

e. Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm, kể từ ngày công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

f. Trường hợp nhà đầu tư chiến lược không thực hiện đúng cam kết, vi phạm hạn chế chuyển nhượng theo quy định thì phải bồi thường mọi tổn thất xảy ra theo quy định của pháp luật hiện hành.

g. Khối lượng cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược tối đa không quá 30% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền.

h. Ủy quyền cho HĐQT đàm phán, lựa chọn đối tác chiến lược phù hợp với các tiêu chí nêu trên.

i. Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký góp vốn theo mệnh giá. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

9. Mục tiêu Công ty:

Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền tiếp tục kế thừa và phát triển thương hiệu Sonadezi, tập trung nguồn lực cung cấp cho khách hàng những cơ hội đầu tư và dịch vụ tốt nhất, qua đó tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông, tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người làm động, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, phấn đấu trở thành doanh nghiệp có uy tín đối với nhà đầu tư trong và ngoài nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản dân dụng, công nghiệp và dịch vụ hỗ trợ KCN.

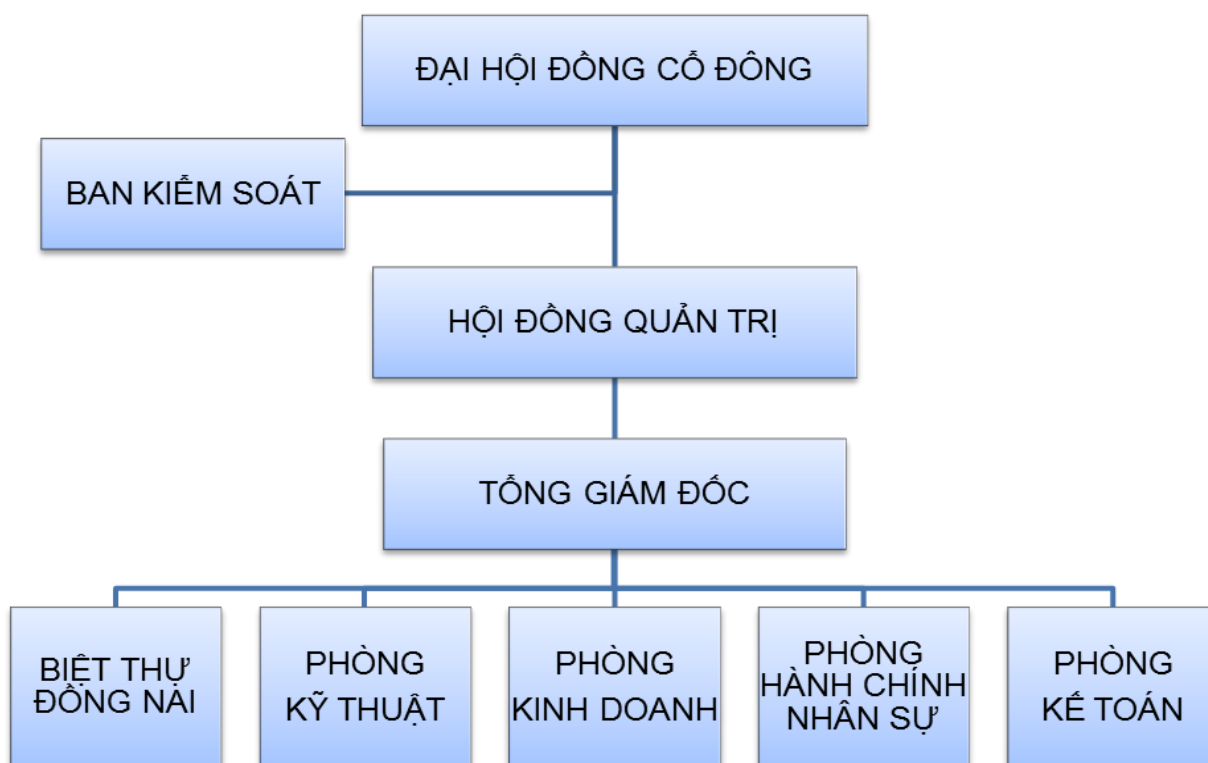
CHƯƠNG III: CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 04 NĂM ĐẦU (2017-2020) CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

I. Cơ cấu tổ chức của Công ty:

1. Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty:

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên, nhiệm kỳ 05 năm.
- Ban Kiểm soát: 03 thành viên, nhiệm kỳ 05 năm.
- Ban Tổng giám đốc: 01 Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc.
- Kế toán trưởng: 01 người.
- Các phòng nghiệp vụ chuyên môn gồm:
 - + Phòng Kỹ thuật.
 - + Phòng Kinh doanh.
 - + Phòng Hành chính Nhân sự.
 - + Phòng Kế toán.
 - + Biệt thự Đồng Nai.

2. Sơ đồ tổ chức của Công ty:



3. Các tổ chức chính trị - xã hội của Công ty:

- Tổ chức Đảng: Công ty sẽ thành lập Chi bộ Công ty CP Sonadezi Giang Điền trực thuộc Đảng bộ Tổng công ty Sonadezi gồm các Đảng viên hiện đang làm việc và sinh hoạt tại Chi bộ Xí nghiệp.

- Tổ chức Công đoàn: Công ty sẽ thành lập Công đoàn cơ sở Công ty CP Sonadezi Giang Điền trực thuộc Công đoàn Tổng công ty Sonadezi.

- Tổ chức Đoàn TNCS HCM: Công ty sẽ thành lập Chi đoàn cơ sở Công ty CP Sonadezi Giang Điền trực thuộc Đoàn Thanh niên Tổng công ty Sonadezi.

II. Kế hoạch sắp xếp lao động của Công ty:

1. Nhu cầu sử dụng lao động của Công ty cổ Sonadezi Giang Điền:

Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền tiếp nhận và sử dụng toàn bộ người lao động là cán bộ, nhân viên đang công tác tại Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền – Chi nhánh Tổng công ty Sonadezi (gồm: Phòng Kỹ thuật, Phòng Kế toán, Phòng Kinh doanh, Phòng Hành chính Nhân sự) và cán bộ, nhân viên đang làm việc tại Biệt thự Đồng Nai – Chi nhánh Tổng công ty Sonadezi.

Nhu cầu lao động được tính căn cứ vào các loại hình sản xuất kinh doanh, dịch vụ giai đoạn 2017- 2020 khoảng **101 người**, không bao gồm lao động thuê khoán và lao động thời vụ. Cụ thể nhân sự như sau:

Stt	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân loại theo giới tính	101	100
	- Lao động nữ	39	39
	- Lao động nam	62	61
2	Phân loại theo trình độ chuyên môn	101	100
	- Trình độ đại và trên đại học	73	72
	- Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	14	14
	- Trình độ công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	14	14
3	Phân loại theo hợp đồng lao động	101	100
	- Hợp đồng lao động không xác định thời hạn	87	86
	- Hợp đồng lao động từ 1-3 năm	13	13
	- Hợp đồng lao động dưới 1 năm	01	01
4	Phân loại theo bộ phận chức năng	101	100
4.1	<i>Ban Giám đốc</i>	03	3
4.2	<i>Các phòng chức năng</i>	98	97
a.	Phòng Hành chính Nhân sự	37	36

Stt	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
b.	Phòng Kinh doanh	17	17
c.	Phòng Kỹ thuật	30	30
d.	Phòng Kế toán	08	08
e.	Biệt thự Đồng Nai	06	06

Ghi chú: không bao gồm HĐQT, Ban Kiểm soát.

2. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo lao động giai đoạn 2017 - 2020 :

- Kế hoạch tuyển dụng:

Hoạt động hiệu quả là mục tiêu hàng đầu của Công ty, vào cuối năm 2016 trước khi thành lập công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền, Xí nghiệp xem xét, sắp xếp lao động tại các phòng chuyên môn, đồng thời rà soát và lập kế hoạch tuyển dụng cho năm 2017 để cung cấp đủ nguồn lực và đạt chất lượng phục vụ nhiệm vụ SXKD của Công ty.

Công tác tuyển dụng được thực hiện thông qua việc kiểm tra năng lực, chuyên môn sát với yêu cầu công việc thực tế và đánh giá ứng viên thông qua quá trình và kết quả thử việc, không căn cứ vào bằng cấp hiện có của ứng viên.

- Kế hoạch đào tạo và đào tạo lại:

Đào tạo đối với lao động hiện hữu: sắp xếp lại lao động, phân công lại công việc cho phù hợp với năng lực, chuyên môn, sở trường nhằm phát huy tối đa thế mạnh của người lao động.

Đào tạo đối với lao động mới tuyển dụng: tùy theo chức danh công việc, Công ty lập kế hoạch đào tạo/huấn luyện bồi dưỡng để đáp ứng yêu cầu công việc và có kế hoạch phát triển đối với người lao động.

- Chế độ, chính sách đối với người lao động:

Công ty hướng đến việc xây dựng chế độ, chính sách thu hút nhân tài, lao động có năng lực công tác tốt và thái độ tích cực, có sáng kiến cải tiến trong công việc và có khả năng gắn bó lâu dài với Công ty. Trong đó, chú trọng đến việc xây dựng chế độ, chính sách ưu tiên đối với các đối tượng này.

Cải tiến hệ thống thang bảng lương, trả lương theo năng lực và kết quả công việc của người lao động.

Xác định lao động cần được đào tạo, tăng cường công tác đào tạo, huấn luyện chuyên môn sát với nhu cầu thực tế và xây dựng kế hoạch đào tạo cụ thể đối với đội ngũ cán bộ quy hoạch.

III. Chi phí thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nội dung	Chi phí
1	Chi phí kiểm kê	10
2	Chi phí tư vấn lập đề án, dự thảo Điều lệ	200
3	Chi phí họp cổ đông sáng lập	20
4	Chi phí VPP, chuyên phát nhanh, đăng báo xác nhận công nợ	20
5	Chi phí thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	330
6	Chi phí khác	50
	Tổng cộng	630

IV. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 04 năm đầu (2017– 2020) của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền:

1. Chiến lược kinh doanh năm 2017-2020:

Trong giai đoạn này Công ty tập trung vào 4 chiến lược kinh doanh như sau:

- Tiếp tục chú trọng công tác tiếp thị, khai thác thị trường thông qua phát triển các kênh đối tác, khách hàng hiện hữu và các hình thức xúc tiến đầu tư, tiếp thị mới.
- Đẩy mạnh phát triển và nâng cao hiệu quả, chất lượng hoạt động của các loại hình dịch vụ hỗ trợ, dịch vụ cộng thêm, dịch vụ gia tăng đối với các sản phẩm bất động sản công nghiệp, dân dụng và các dịch vụ kinh doanh chính.
- Tăng cường công tác quản lý, đầu tư nhằm đảm bảo việc cung cấp dịch vụ sản phẩm đúng quy trình, đạt chất lượng, kịp thời gian; đồng thời, tiếp tục nâng cấp, cải tạo cơ sở vật chất, sản phẩm, dịch vụ đáp ứng yêu cầu của khách hàng.
- Tiếp tục phát triển sản phẩm, dịch vụ mới đi cùng với việc phát triển thị trường, tìm kiếm và phát triển các dự án mới nhằm nâng cao năng lực và quy mô kinh doanh của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 04 năm đầu (2017–2020) của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền:

2.1. Kế hoạch kinh doanh sản phẩm, dịch vụ năm 2017-2020:

Trong giai đoạn 04 năm đầu sau khi hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tập trung thực hiện kế hoạch kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ gồm:

- Bất động sản công nghiệp tại KCN Giang Điền (huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai): cho thuê đất công nghiệp, cho thuê và chuyển nhượng nhà xưởng xây dựng sẵn.

- Phát triển và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ hoạt động trong KCN Giang Điền: văn phòng, phòng họp cho thuê; quảng cáo, cho thuê đất phát triển dịch vụ...).

- Kinh doanh bất động sản dân dụng tại KDC Giang Điền (huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) gồm: xây dựng và kinh doanh các sản phẩm nhà dân dụng.

- Cung cấp sản phẩm mặt bằng cho thuê (văn phòng, phòng họp cho thuê...) và các dịch vụ cộng thêm tại Cao ốc Sonadezi, sản phẩm mặt bằng cho thuê (Khu nhà văn phòng tại Lô E) tại KDC An Bình mở rộng (Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

- Kinh doanh bất động sản dân dụng tại KDC An Bình mở rộng (Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) gồm xây dựng và kinh doanh các sản phẩm nhà dân dụng (gồm nhà liên kế và biệt thự song lập).

- Dịch vụ lưu trú, khách sạn tại Biệt thự Đồng Nai (Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

Ngoài các sản phẩm, dịch vụ nêu trên, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền sẽ chú trọng tìm kiếm cơ hội, khai thác thị trường để phát triển các dự án, sản phẩm và dịch vụ mới nhằm đẩy mạnh phát triển hoạt động kinh doanh của đơn vị.

- Dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2017-2020:

Stt	Nội dung	Diện tích kinh doanh	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Đất công nghiệp tại KCN Giang Điền (ha)	196,18 ha	20 ha	30 ha	40 ha	45 ha
2	Diện tích nhà xưởng xây dựng sẵn tại KCN Giang Điền (m ²)	75.000 m ²	15.000 m ²	18.000 m ²	20.000 m ²	20.000 m ²
3	Văn phòng (m ²) cho thuê tại Cao ốc Sonadezi	6.388 m ²	2.000 m ²	2.100 m ²	2.288 m ²	-
4	Kinh doanh nhà tại KDC Giang Điền (diện tích sàn xây dựng)	470.864 m ²	-	18.500 m ²	37.000 m ²	39.000 m ²
5	Kinh doanh nhà tại KDC An Bình mở rộng (diện tích sàn xây dựng)	8.180,54 m ²	3.421,30 m ²	4.759,24 m ²	-	-
6	Kinh doanh cơ sở lưu trú, khách sạn tại Biệt thự Đồng Nai (phòng) ^(*)	30 phòng	50%	65%	85%	85%

() Tỷ suất kinh doanh khai thác phòng tăng bình quân cả năm*

2.2. Kế hoạch doanh thu và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017-2020:

Kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền từ năm 2017 đến 2020 được xây dựng trên cơ sở duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh hiện hữu của Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền.

Dự kiến kế hoạch doanh thu và kết quả kinh doanh các mảng hoạt động của Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	NỘI DUNG	Năm 2017 (6 tháng) (*)	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
A	DOANH THU	135.061	238.259	265.671	279.968
1	KCN Giang Điền	84.778	160.710	202.851	214.008
2	Cho thuê xưởng	12.517	17.256	21.104	22.159
3	Cấp nước sạch	1.733	3.366	3.703	3.888
4	Cao ốc	11.707	22.221	24.444	25.666
5	Kinh doanh nhà	23.833	33.720	12.583	13.212
6	Kinh doanh cơ sở lưu trú	493	986	986	1.035
B	CHI PHÍ	108.009	200.145	209.132	219.589
1	KCN Giang Điền	63.241	117.017	142.056	149.159
2	Cho thuê xưởng	6.173	12.625	12.720	13.356
3	Cấp nước sạch	1.468	2.888	3.155	3.313
4	Cao ốc	17.389	38.117	38.699	40.634
5	Kinh doanh nhà	19.070	28.162	11.166	11.724
6	Kinh doanh cơ sở lưu trú	668	1.336	1.336	1.403
C	LỢI NHUẬN	27.052	38.114	56.539	60.379
1	KCN Giang Điền	21.537	43.693	60.795	64.849
2	Cho thuê xưởng	6.344	4.631	8.384	8.803
3	Cấp nước sạch	265	478	548	575
4	Cao ốc	(5.682)	(15.896)	(14.255)	(14.968)
5	Kinh doanh nhà	4.763	5.558	1.417	1.488
6	Kinh doanh cơ sở lưu trú	(175)	(350)	(350)	(368)

(*): Công ty CP Sonadezi Giang Điền đi vào hoạt động từ 01/07/2017 nên kết quả kinh doanh năm 2017 tính từ 01/07/2017 - 31/12/2017.

2.3. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017-2020:

Thừa kế kết quả sản xuất kinh doanh đã đạt được trong thời gian qua của Xí nghiệp, căn cứ kế hoạch định hướng và chiến lược kinh doanh trong giai đoạn

2017-2020, các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh 04 năm đầu của Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền được xây dựng như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017 (6 tháng) (*)	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Vốn điều lệ	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Tổng doanh thu	135.061	238.259	265.671	279.968
3	Tổng chi phí	108.009	200.145	209.132	219.589
4	Lợi nhuận trước thuế	27.052	38.114	56.539	60.379
5	Thuế TNDN	5.410	7.623	11.308	12.076
6	Lợi nhuận sau thuế	21.642	30.491	45.231	48.303
7	Tỷ suất LNTT/ Vốn điều lệ	5,4%	7,6%	11,3%	12,1%
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Quỹ thưởng ban điều hành	500	500	500	500
	- Quỹ phúc lợi xã hội (1%)	216	305	452	483
	- Quỹ đầu tư phát triển (10%)	2.164	3.049	4.523	4.830
	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	1.082	1.525	2.262	2.415
	- Lợi nhuận còn lại để chia cổ tức	17.679	25.112	37.494	40.075
9	Tỷ lệ cổ tức/mệnh giá	3,5%	5,0%	7,5%	8,0%

(*): Công ty CP Sonadezi Giang Điền đi vào hoạt động từ 01/07/2017 nên kết quả kinh doanh năm 2017 tính từ 01/07/2017 - 31/12/2017.

2.4. Kế hoạch nguồn vốn để thực hiện các dự án năm 2017-2020:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Năm đầu tư	Vốn kinh doanh	Nguồn vốn đầu tư		
			Vốn kinh doanh	Vốn ứng trước	Vốn vay
1	Năm 2017	471.005	187.037	72.475	211.493
2	Năm 2018	378.947	176.531	156.100	46.316
3	Năm 2019	365.769	189.365	167.250	-
4	Năm 2020	145.000	145.000	-	-

2.5. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2017-2020:

Sau khi thành lập, Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền sẽ tiếp tục thực hiện các dự án sau:

- KCN Giang Điền: tiếp tục giải phóng mặt bằng, triển khai san lấp mặt bằng các lô 1,2,18, các tuyến đường giao thông còn lại và hạ tầng dọc đường.

Hoàn thành dự án tuyến đường nối KCN Giang Điền với Đường Võ Nguyên Giáp. Giải phóng mặt bằng và đầu tư giai đoạn 1 Khu dân cư dịch vụ Giang Điền.

- Khu dịch vụ văn phòng cho thuê: tiếp tục hoàn thành công tác thanh quyết toán, công trình đã khởi công trong năm 2016.

- Khu điều hành 4 ha: là hạng mục trong dự án đầu tư KCN Giang Điền đã có thiết kế cơ sở, Công ty tổ chức thực hiện theo kế hoạch, dự kiến hoàn thành trong năm 2018.

- Khu kho bãi và logistic: đã được phê duyệt trong kế hoạch phát triển dịch vụ của KCN Giang Điền. Công ty đầu tư hạ tầng, tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư (diện tích khoảng 17 ha), dự kiến lập dự án năm 2017, thực hiện năm 2018, 2019, 2020.

- Khu nhà ở công nhân và các dịch vụ tiện ích (giai đoạn 1): Công ty đầu tư hạ tầng và trực tiếp đầu tư một số hạng mục. Các hạng mục đặc thù, có yêu cầu sử dụng riêng sẽ dành cho các nhà đầu tư thứ cấp (diện tích 02 giai đoạn là 8,8 ha).

- Nhà xưởng cho thuê: tiếp tục hoàn thành thanh quyết toán nhà xưởng A3, A4. Lập dự án và tổ chức triển khai Cụm nhà xưởng B, C vị trí giao đường 1, 4 để triển khai trong năm 2017, 2018. Sau đó lập dự án cụm xưởng D, E vị trí dọc đường số 1, triển khai trong năm 2019.

- KDC An Bình mở rộng: hoàn tất thanh quyết toán nhà A15, nhà ở song lập B6, B7 và hạ tầng quanh khu vực. Chủ yếu hoàn thành trong năm 2017. Phần còn lại của dự án mở rộng sẽ triển khai theo tình hình thị trường và khả năng thu hồi đất, thu hồi vốn đầu tư.

- Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (104 ha): xin chứng nhận đầu tư, trình thẩm định phê duyệt thiết kế cơ sở, triển khai thực hiện (thiết kế - thi công) giai đoạn 1.

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Dự án	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Dự án KCN Giang Điền	384.655	282.947	285.769	45.000
	<i>Trong đó:</i>				
1.1	Đầu tư hạ tầng KCN Giang Điền	295.755	161.806	247.769	45.000
1.2	Dự án tuyến đường kết nối KCN với đường Võ Nguyên Giáp (GĐ1)	86.100	86.100	-	-
1.3	Khu dịch vụ văn phòng cho thuê, Khu điều hành,	2.800	35.041	38.000	45.000

Stt	Dự án	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
	Khu kho bãi và logistic, Khu nhà ở công nhân và các dịch vụ tiện ích tại KCN Giang Điền.				
2	Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Giang Điền.	63.050	92.000	80.000	-
3	Dự án Khu dân cư An Bình	23.300	4.000	-	-
4	Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền				
	Đầu tư hạ tầng giai đoạn 1	5.000	40.000	60.000	100.000
	Tổng cộng	476.005	418.947	425.769	145.000

2.6. Kế hoạch sử dụng đất năm 2017-2020 các dự án giao Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền làm chủ đầu tư:

Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền tiếp tục thực hiện theo đúng mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất của Nhà nước và tiếp tục phối hợp với các ban ngành thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án Tổng công ty giao cho Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền làm chủ đầu tư:

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng theo quyết định giao/thuê đất	Phương án sử dụng đất sau CPH
1	Dự án xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền	Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom và xã Tam Phước, Phước Tân, TP. Biên Hòa.	34.744,5	- Quyết định giao đất số 1627/QĐ-UBND ngày 30/05/2013 (đợt 1 - Diện tích 1.746,2 m ²).	Xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền	Tiếp tục thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất
2	Dự án KCN Giang Điền	Xã An Viễn và Giang Điền, huyện Trảng Bom	5.259.436,0	- Quyết định thuê đất số 227/QĐ-UBND ngày 22/01/2010 (đợt 1, diện tích: 935.027,0 m ²) - Quyết định giao đất số 3000/QĐ-UBND ngày 17/10/2012 (đợt 2, diện tích: 2.831.841,0 m ²) - Quyết định giao đất số 1277/QĐ-UBND ngày 06/05/2014 (đợt 3, diện tích: 24.932,0 m ²)	Xây dựng KCN	Tiếp tục thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng theo quyết định giao/thuê đất	Phương án sử dụng đất sau CPH
				- Quyết định cho thuê đất số 1859/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 (đợt 4, diện tích: 733.410,0 m ²).		
3	Dự án KDC An Bình mở rộng	Khu dân cư An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hòa	53.218,4	- Quyết định giao đất số 7421/QĐ-UBND ngày 19/07/2006 (đợt 1, diện tích: 17.140, m ²) - Quyết định giao đất số 2734/QĐ-UBND ngày 23/09/2009 (đợt 2, diện tích: 4.585,9 m ²) - Quyết định giao đất số 2655/QĐ-UBND ngày 07/10/2010 (đợt 3, diện tích: 2.310,3 m ²) - Quyết định giao đất số 3262/QĐ-UBND ngày 06/11/2012 (đợt 4, diện tích: 31.492,4 m ²).	Xây dựng khu dân cư	Tiếp tục thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất
4	Văn phòng Xí nghiệp Nhà Sonadezi (cũ)	Lô E, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa	3.132,6	- Quyết định thuê đất số 455/QĐ-UBND ngày 14/2/2012 - Quyết định thuê đất số 1535/QĐ.CT-UBT ngày 20/5/2002	Xây dựng văn phòng Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi	Tiếp tục thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng theo quyết định giao/thuê đất	Phương án sử dụng đất sau CPH
5	Dự án biệt thự Đồng Nai	TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	2.561,6	Quyết định thu hồi và giao đất số 2550/QĐ-UBND ngày 09/11/2011 của UBND tỉnh Lâm Đồng	Đất xây dựng nhà nghỉ dưỡng	Tiếp tục thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất
6	Cao ốc Sonadezi	Phường An Bình, TP. Biên Hòa	11.181,3	- Quyết định thuê đất số 426/QĐ-TTg ngày 12/4/2001 của Thủ tướng Chính Phủ - Quyết định thuê đất số 943/QĐ.CT-UBT ngày 3/4/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ điều hành	Tiếp tục thực hiện theo theo quyết định thuê đất hiện tại và quyết định giao/thuê đất khi thực hiện dự án chuyển đổi
7	Khu dân cư - dịch vụ Giang Điền	Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	1.041.575,0	- Văn bản Thỏa thuận địa điểm số 6051/UBND-CNN ngày 30/07/2009 - Văn bản số 2943/SKHĐT-HTĐT ngày 28/11/2013 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc không phải gia hạn thời hạn hiệu lực của Văn bản Thỏa thuận địa điểm	Khu dân cư - dịch vụ	Tiếp tục thực hiện theo Thỏa thuận địa điểm Khu dân cư - dịch vụ
TỔNG CỘNG			6.405.849,4			

3. Giải pháp thực hiện:

Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch 04 năm 2017-2020, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền sẽ thực hiện các giải pháp sau:

3.1. Giải pháp đầu tư:

- Hoàn thành dự án tuyến đường nối KCN Giang Điền với Đường Võ Nguyên Giáp để tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Giang Điền.

- Tập trung nhân lực triển khai các hạng mục chính để có đủ sản phẩm cung cấp cho khách hàng.

- Đầu tư và phát triển các hạng mục nhằm đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ tiện ích phục vụ khách hàng.

3.2. Giải pháp về vốn, tài chính:

Tăng cường các hình thức huy động vốn để đảm bảo vốn cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh đồng thời tăng tích lũy vốn để mở rộng đầu tư phát triển. Các giải pháp về nguồn vốn cụ thể:

- Dựa vào tiềm lực tài chính, uy tín kinh doanh của Công ty để tăng cường và mở rộng hợp tác với ngân hàng đã và đang có quan hệ tín dụng nhằm thực hiện chi phí vốn vay thấp nhất.

- Chú trọng sử dụng vốn trong thanh toán của khách hàng một cách hiệu quả nhất.

3.3. Giải pháp về nguồn lực:

- Rà soát, đánh giá năng lực và phân công công việc phù hợp với năng lực của người lao động.

- Xây dựng hệ thống thang bảng lương, thưởng, chính sách thu hút lao động có trình độ chuyên môn cao và làm việc hiệu quả.

- Trả lương phù hợp với năng lực và kết quả công việc, hướng đến việc tạo động lực làm việc và thúc đẩy tăng năng suất lao động, đảm bảo mức lương cạnh tranh với thị trường, các đơn vị cùng ngành.

- Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn cho người lao động sát với nhu cầu thực tế, phát triển đội ngũ cán bộ quy hoạch có đủ trình độ chuyên môn và trình độ quản lý phù hợp với định hướng của Công ty.

- Tăng cường làm việc đội nhóm, áp dụng các phương pháp phối hợp nhanh và hiệu quả giữa các đơn vị, tổ chức các hoạt động sinh hoạt đội nhóm nhằm thắt chặt mối quan hệ nội bộ.

3.4. Giải pháp tiết kiệm chi phí:

Xây dựng và ban hành, áp dụng các định mức chi phí, kiểm soát việc thực hiện định mức và phát hiện kịp thời nguyên nhân các chi phí tăng bất thường.

Tuyên truyền, vận động cán bộ nhân viên thực hiện các định mức, tiết kiệm chi phí và chống lãng phí.

Xem xét, trang bị các trang thiết bị, công cụ thật sự cần thiết phục vụ công việc và hoạt động của Công ty.

Khuyến khích tập thể, cá nhân phát huy sáng kiến và khen thưởng kịp thời đối với tập thể, cá nhân có sáng kiến trong việc tiết kiệm chi phí cho Công ty.

V. Rủi ro dự kiến:

1. Rủi ro về tài chính:

Rủi ro trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng: tiến độ đền bù chậm, cùng với việc thay đổi đơn giá đất nhà nước dẫn đến chi phí đầu tư dự án tăng.

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

2. Rủi ro về thị trường:

Theo chu kỳ của thị trường, quá trình kinh doanh sẽ có những thời điểm suy giảm theo từng hình thức kinh doanh (bất động sản công nghiệp, bất động sản dân dụng, dịch vụ văn phòng cho thuê...). Để đảm bảo hoạt động ổn định kinh doanh, Công ty sẽ không hoạt động một lĩnh vực hoặc một chủng loại sản phẩm để giảm rủi ro mà tập trung hoạt động trên ba lĩnh vực chủ yếu là (i) đầu tư và quản lý khai thác bất động sản công nghiệp, (ii) đầu tư và kinh doanh bất động sản dân dụng và (iii) phát triển và kinh doanh một số loại hình dịch vụ, trong đó bao gồm cả dịch vụ hỗ trợ, dịch vụ cộng thêm phục vụ cho các sản phẩm và dịch vụ chính đang kinh doanh.

Hoạt động kinh doanh sẽ được triển khai theo hình thức kinh doanh đan xen, bổ trợ các sản phẩm và dịch vụ lẫn nhau, không thực hiện theo phương thức các kênh kinh doanh độc lập.

3. Rủi ro về tổ chức nhân sự:

Rủi ro sẽ gặp phải do thiếu các vị trí chuyên gia giỏi hoặc hệ thống hoạt động công kênh với ngân sách hoạt động lớn. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty sẽ thực hiện nguyên tắc tổ chức bộ máy tinh gọn với hệ thống chuyên viên chủ chốt được phân giao trong hoạt động nghiệp vụ theo từng dự án, sản phẩm và dịch vụ kinh doanh. Đồng thời, duy trì và khai thác hệ thống cộng tác viên và các hợp đồng cung cấp dịch vụ với các tổ chức chuyên nghiệp để đáp ứng nhu cầu nghiệp vụ trong từng thời điểm.

VI. Kế hoạch thực hiện:

Công việc	Thời gian
1. Thông báo cho CBCNV và người đại diện phần vốn của Tổng công ty đăng ký góp vốn thành lập công ty	20/5/2017
2. CBCNV và người đại diện phần vốn của Tổng công ty đăng ký góp vốn	05/6/2017
3. Làm việc với đối tác chiến lược về việc góp vốn	Trước 05/6/2017
4. CBCNV, người đại diện phần vốn của Tổng công ty và đối tác chiến lược góp vốn bằng tiền mặt	16/6/2017
5. Họp các cổ đông sáng lập để thông qua Biên bản góp vốn và Điều lệ	Tháng 6/2017
6. Nộp hồ sơ đăng ký doanh nghiệp cho Sở KHĐT	Tháng 6/2017
7. Sở KHĐT cấp Giấy chứng nhận ĐKDN cho Công ty CP Sonadezi Giang Điền	01/7/2017
8. Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thành lập	Tháng 7/2017
9. Tổng công ty Sonadezi bán phần vốn còn lại cho nhà đầu tư bên ngoài	Quý 3/2017

CHƯƠNG IV: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận:

Thành lập Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền phù hợp với định hướng phát triển của Tổng công ty Sonadezi và là một bước trong quá trình sắp xếp lại Tổng công ty Sonadezi để Tổng công ty Sonadezi chỉ tập trung vào đầu tư tài chính và phát triển dự án.

Nhìn chung trong giai đoạn đầu sau khi Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền thành lập sẽ gặp không ít các khó khăn, nhưng nhờ kế thừa và tận dụng các kinh nghiệm sẵn có, cùng sự hỗ trợ, giúp đỡ của Tổng công ty Sonadezi và các Sở ban ngành của Tỉnh Đồng Nai, đồng thời với sự nỗ lực của tập thể lãnh đạo và CB.NV Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền sẽ đoàn kết, phát huy được các tiềm năng và thế mạnh của mình, cụ thể:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền dự kiến trong 04 năm đầu tương đối tốt và theo xu hướng tăng trưởng. Trong đó, chỉ tiêu lợi nhuận và doanh thu gia tăng dần qua các năm từ 2017 đến năm 2020.

2. Kết quả hoạt động của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền góp phần vào kết quả hoạt động chung của toàn Tổng công ty Sonadezi.

3. Thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền giúp cán bộ, nhân viên thay đổi tư duy trong công việc, tạo điều kiện cho bộ máy hoạt động hiệu quả hơn đồng thời duy trì việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động.

II. Kiến nghị:

Tổng giám đốc kiến nghị Hội đồng quản trị phê duyệt Đề án thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền với các nội dung nêu trên để triển khai thực hiện các bước tiếp theo, hoàn tất việc thành lập để Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền chính thức hoạt động vào đầu tháng 7/2017 theo đúng lộ trình đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Đình Thám