



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam
Website: www.szb.com.vn
Điện thoại: +84 61 383 4700
Fax: +84 61 383 5164
E-mail: info@szb.com.vn

Đồng Nai, ngày 11 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH NĂM 2013

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
Tên giao dịch:	SONADEZI LONG BÌNH
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	3 6 0 1 8 6 7 6 9 9
Vốn điều lệ:	300.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	300.000.000.000 đồng
Địa chỉ:	Số 1, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại:	+(84.61) 3 834 700
Fax:	+(84.61) 3 835 164
Website:	http://www.szb.com.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (Sonadezi Long Bình) là Công ty thành viên của Tổng Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi).

Tiền thân của Sonadezi Long Bình là Xí nghiệp Dịch vụ Khu Công nghiệp Sonadezi được thành lập năm 1997, trực thuộc Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa - thành lập ngày 15/12/1990). Sau khi thực hiện các bước cổ phần hóa, Xí nghiệp Dịch vụ Khu Công nghiệp Sonadezi chuyển thành Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình và chính thức hoạt động từ ngày 01/07/2009.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

3.1. Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà các loại (mã ngành 4100);
- Xây dựng công trình đường bộ (mã ngành 4210);
- Xây dựng công trình công ích (mã ngành 4220);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã ngành 4290);

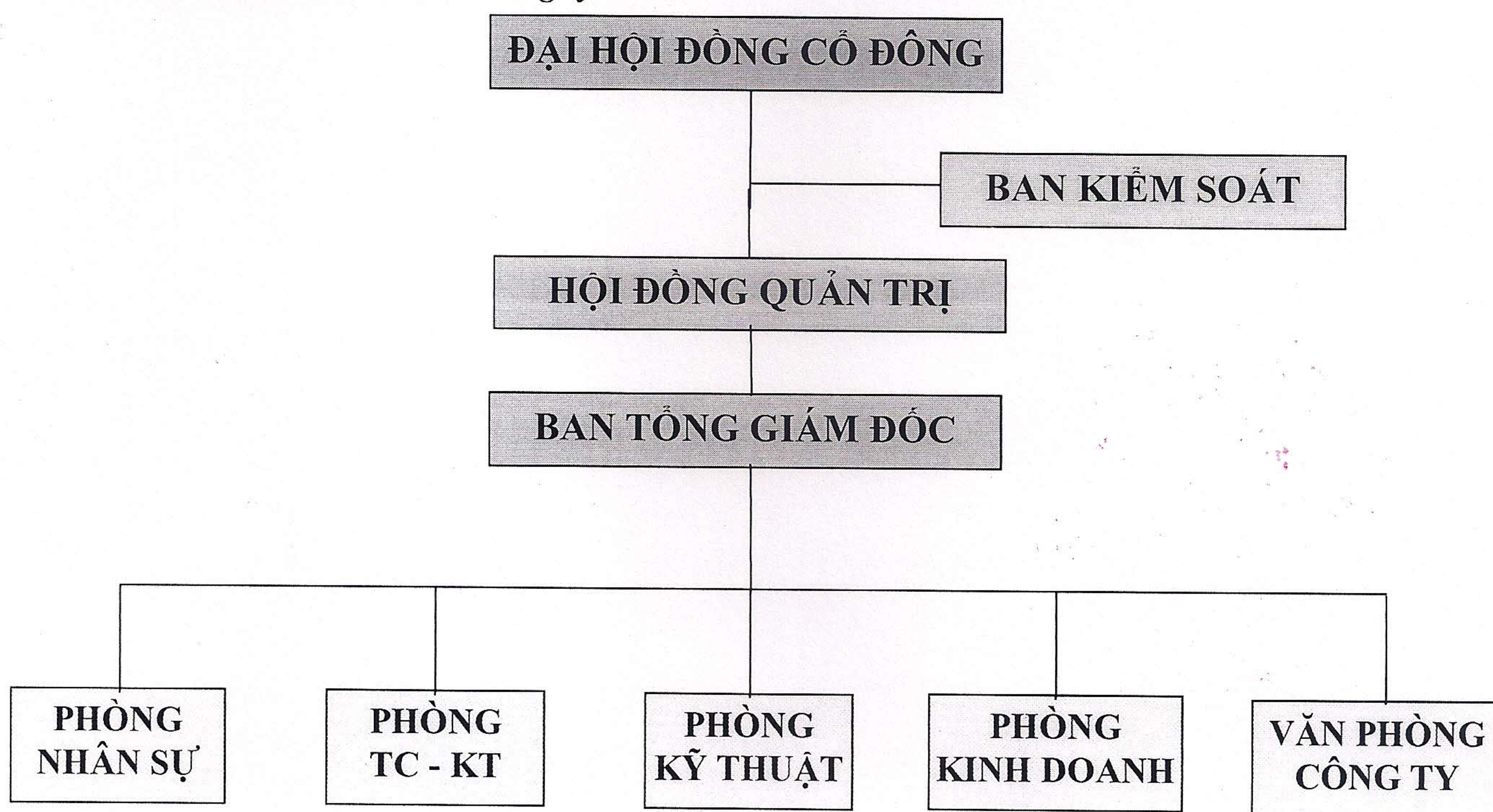
- Phá dỡ (mã ngành 4311);
- Chuẩn bị mặt bằng (mã ngành 4312);
- Lắp đặt hệ thống điện (mã ngành 4321);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (mã ngành 4322);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (mã ngành 4329);
- Hoàn thiện công trình xây dựng (mã ngành 4330);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (mã ngành 4390).
- Kinh doanh bất động sản (mã ngành 6810);
- Cung cấp nước sạch (mã ngành 3600);
- Cho thuê xe có động cơ (mã ngành 7710);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (mã ngành 7730);
- Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan (mã ngành 8129/8130);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (mã ngành 4933);
- Xử lý nước thải (mã ngành 3700);
- Hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải (mã ngành 3821);
- Hoạt động quản lý chất thải khác (mã ngành 3900);
- Tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài (trừ tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán - kiểm toán) (mã ngành 7020).

3.2. **Địa bàn kinh doanh:** Tỉnh Đồng Nai.

4. **Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

4.1. **Mô hình quản trị công ty:** Công ty hoạt động theo mô hình là Công ty Cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông.

4.2. **Cơ cấu tổ chức của công ty:**



5. Định hướng phát triển:

Mục tiêu chủ yếu của Công ty: Đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp, các khu dân cư, khu đô thị, khu thương mại - dịch vụ và các dịch vụ có liên quan nhằm không ngừng phát triển và tạo việc làm ổn định cho người lao động, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông; góp phần tăng thu ngân sách, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và cả nước.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Mục tiêu của công ty là duy trì mức tăng trưởng 10% trong vòng 3 năm tới và tạo đà tăng trưởng cao hơn trong 5 năm tiếp theo. Tiếp tục phát triển, đầu tư vào lĩnh vực hoạt động chính của công ty là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc phát triển dự án mới, dự án liên doanh hợp tác kinh doanh, đầu tư vào các khu công nghiệp mới với tư cách nhà đầu tư thứ cấp, ưu tiên phát triển sản phẩm nhà xưởng xây sẵn cho thuê thay vì chỉ cho thuê đất đơn thuần như hiện nay.

Với định hướng phát triển công nghiệp phải gắn liền với bảo vệ môi trường sinh thái, trong các khu công nghiệp do Sonadezi Long Bình quản lý đều được đầu tư nhà máy xử lý nước thải và thường xuyên giám sát chất lượng môi trường.

Ngoài hoạt động phát triển kinh doanh, Công ty thường xuyên tích cực hưởng ứng các hoạt động xã hội, cộng đồng như chương trình Vạn tấm lòng vàng, Ngày vì người nghèo, ủng hộ đồng bào vùng bão lũ, ủng hộ nạn nhân chất độc da cam...

6. Các yếu tố rủi ro của Công ty:

Rủi ro kinh tế: Sonadezi Long Bình là doanh nghiệp hoạt động lâu năm trong lĩnh vực kinh doanh Khu công nghiệp với 03 Khu công nghiệp lớn là Biên Hòa 2, Gò dầu và Xuân Lộc. Với mạng lưới khách hàng rộng lớn và ổn định, những khó khăn hiện tại của nền kinh tế có thể ảnh hưởng không nhiều đến nguồn thu của Công ty từ các hợp đồng cho thuê lại đất và cung cấp dịch vụ tại Khu công nghiệp nêu trên. Tuy nhiên, những biến động và khó khăn hiện tại của nền kinh tế cũng sẽ ảnh hưởng nhiều đến dự án mới mà công ty đang triển khai.

Rủi ro về pháp luật: Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động quản trị, kinh doanh của Sonadezi Long Bình chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về doanh nghiệp. Ngoài ra khung pháp lý trong lĩnh vực bất động sản hiện nay vẫn chưa hoàn thiện và thiếu nhất quán, khi các quy định này được thay đổi, điều chỉnh cũng sẽ ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của toàn ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng.

Rủi ro cạnh tranh: Với lợi thế về thương hiệu, sự năng động, sự hiểu biết và trình độ quản lý, sự ủng hộ của công ty mẹ, Sonadezi Long Bình có đủ khả năng để kiểm soát rủi ro này, từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh.

Rủi ro khác: Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch... làm cho thị trường giảm sút và các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này có thể sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ TH 2013/KH 2013	Tỷ lệ TH 2013/TH 2012
1	Vốn điều lệ	300.000	300.000	300.000	100,00%	100,00%
2	Tổng doanh thu	240.324	248.010	246.859	99,54%	102,72%
3	Tổng chi phí	143.389	162.968	153.897	94,43%	107,33%
4	Lợi nhuận trước thuế	96.934	85.042	92.962	109,31%	95,90%
5	Thuế TNDN	24.870	21.260	23.438	110,24%	94,24%
6	Lợi nhuận sau thuế	72.653	63.782	69.524	109,00%	95,69%
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	32,31%	28,35%	30,99%	109,31%	95,91%
8	Nộp ngân sách	42.437	39.900	41.404	103,77%	97,57%

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành

- Ông Phan Đình Thám - Tổng giám đốc
- Ông Hà Diệp - Phó Tổng giám đốc
- Ông Hà Quang Chân - Phó Tổng giám đốc
- Bà Lê Thị Ngọc Sáu - Kế toán trưởng

2.1.1. Ông Phan Đình Thám – Tổng giám đốc

- Họ và tên: **PHAN ĐÌNH THÁM.**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 29/06/1965.
- Nơi sinh: Thái Bình.
- CMND: 271.255.236. Ngày cấp 17/01/2007. Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: 63D-645D, Khu tái định cư, KP. 1, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: (061) 3834700/ 3836488
- Trình độ văn hóa: 10/10.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 1987 đến 1989 : Sĩ quan Trung đoàn 918 Không quân;
 - Từ 1989 đến 1994 : Trưởng phòng Kế hoạch Xí nghiệp May công nghiệp Đồng Nai;
 - Từ 1995 đến 1999 : Phó giám đốc Công ty TNHH Việt Nga;
 - Từ 2000 đến 2002 : Trưởng phòng vật tư Công ty CP Xây dựng Sonadezi;
 - Từ 2002 đến 03/2009 : Phó giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi;

- Từ 03/2009 đến 06/2009 : Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa;
- Từ 07/2009 đến nay : Tổng giám đốc Công ty Sonadezi Long Bình.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng giám đốc.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/04/2014): 4.510.000 cổ phần, chiếm 15,033% vốn điều lệ:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần;
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.1.2. Ông Hà Diệp – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên: **HÀ DIỆP.**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 02/05/1976.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- CMND: 271.320.341. Ngày cấp: 22/07/1994. Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: C3/3, đường Nguyễn Văn Trỗi, KP. 6, P. Trung Dũng, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: 0913 828 285
- Trình độ văn hóa: 12/12.
- Trình độ chuyên môn:
 - Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp;
 - Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Quốc tế.
- Quá trình công tác:
 - Từ 04/1999 đến 09/2000 : Nhân viên Công ty Xây dựng và Sản xuất VLXD – Tổng Công ty Xây dựng số 1 (Bộ Xây dựng);
 - Từ 10/2000 đến 06/2000 : Nhân viên Chi nhánh Đồng Nai Công ty XD & TM – Bộ Giao thông Vận tải;
 - Từ 07/2001 đến 08/2004 : Nhân viên, Tổ trưởng, Phó phòng – Công ty Sonadezi Biên Hòa;
 - Từ 09/2004 đến 01/2006 : Phó Giám đốc Kỹ thuật – Công ty CP Sonadezi Long Thành;
 - Từ 02/2006 đến 06/2007 : Phó phòng Kỹ thuật – Công ty Sonadezi Biên Hòa;

- Từ 07/2007 đến 10/2007 : Trưởng phòng Dự án – Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi;
- Từ 11/2007 đến 12/2007 : Trưởng ban Quản lý Dự án – Công ty Sonadezi Biên Hòa;
- Từ 12/2007 đến 06/2009 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ - Công ty Sonadezi Biên Hòa;
- Từ 07/2009 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình.

- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/04/2014): 1.700 cổ phần, chiếm 0,006% vốn điều lệ:
- Đại diện sở hữu: Không.
- Cá nhân sở hữu: 1.700 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.1.3. Ông Hà Quang Chấn – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên: **HÀ QUANG CHẤN.**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 04/01/1960.
- Nơi sinh: Đà Lạt.
- CMND: 270 779 558 Ngày cấp 05/04/2007 Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: K1/113B Ấp Tân Bản, P. Bửu Hòa, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: 0918 744 090.
- Trình độ văn hóa: 12/12.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Tài chính – Kế toán).
- Quá trình công tác:
 - Từ 08/1983 đến 10/1984 : Cán bộ phòng Thanh tra, Sở Tài chính Đồng Nai;
 - Từ 10/1984 đến 10/1989 : Kế toán trưởng LH các CT KTDLH Trị An;
 - Từ 10/1989 đến 12/1993 : Kế toán trưởng Công ty Thủy sản Đồng Nai;
 - Từ 12/1993 đến 10/1995 : Chuyên viên phòng Tài chính ngành thuộc Sở Tài chính Đồng Nai;
 - Từ 10/1995 đến 10/1999 : Phó phòng Nghiệp vụ II, Cục QLV&TSNN tại DN tỉnh Đồng Nai;
 - Từ 10/1999 đến 12/2005 : Phó phòng và Trưởng phòng Nghiệp vụ II, Chi cục Tài chính DN thuộc Sở Tài chính Đồng Nai;

- Từ 12/2005 đến 06/2008 : Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp – TT Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai;
- Từ 06/2008 đến 06/2009 : Phó phòng TCKT Công ty Phát triển KCN Biên Hòa;
- Từ 06/2009 đến 08/2011 : Trưởng phòng-Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Bình;
- Từ 08/2011 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình.

- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng giám đốc.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/04/2014): 900 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ:
- Đại diện sở hữu: Không;
- Cá nhân sở hữu: 900 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.1.4. Bà Lê Thị Ngọc Sáu – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **LÊ THỊ NGỌC SÁU.**
- Giới tính: Nữ.
- Ngày tháng năm sinh: 18/6/1970.
- Nơi sinh: Xã Tân Ninh, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- CMND: 271493771 Ngày cấp: 20/02/2013 Nơi cấp: C.A. Đồng Nai.
- Quốc tịch: Việt Nam. Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ thường trú: Số H7A, tổ 3, KP. 1, P.Trảng Dài, Tp. Biên Hòa, T. Đồng Nai.
- Số ĐT liên lạc: 0917 907 536.
- Trình độ văn hóa: 10/10.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Tài chính – Kế toán).
- Quá trình công tác:
 - Từ 1993 đến 1999 : Nhân viên Kế toán – Công ty phát triển KCN Biên Hòa;
 - Từ 2000 đến 2001 : Phụ trách Kế toán – Xí nghiệp Hạ tầng KCN Gò Dầu;
 - Từ 2002 đến 11/2003 : Phụ trách Kế toán – Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi;
 - Từ 12/2003 đến 12/2007 : Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi;
 - Từ 01/2008 đến 07/2011 : Phó phòng Tài chính - Kế toán – Công ty CP Sonadezi Long Bình;
 - Từ 8/2011 đến nay : Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán – Công ty CP Sonadezi Long Bình.

- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán.
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 10/04/2014): 1.500 cổ phần, chiếm 0,005 % vốn điều lệ:
- Đại diện sở hữu: Không;
- Cá nhân sở hữu: 1.500 cổ phần.
- Các cam kết nắm giữ: Không.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không.

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: Không thay đổi

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

- **Số lượng cán bộ, nhân viên:** Tính đến ngày 31/12/2013, tổng số lao động tại Công ty là 90 người.

- **Chính sách đối với người lao động:**

- + Chế độ lương, thưởng rõ ràng.
- + Điều chỉnh kịp thời với mức lương tối thiểu của Nhà nước.
- + Chế độ Bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của Nhà nước.
- + Hàng năm đều tổ chức các đợt dã ngoại, nghỉ dưỡng, khám sửa khóa định kỳ và cấp phát trang thiết bị bảo hộ lao động cho CBNV
- + Tạo điều kiện cho CBNV tham gia các lớp đào tạo ngắn hạn, dài hạn nâng cao trình độ chuyên môn và theo định hướng phát triển nhân sự của Công ty.
- + Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Về dự án đầu tư KCN Thạnh Phú theo hợp đồng liên doanh: công tác giải phóng mặt bằng đạt 33,8% diện tích đất phải thu hồi. Trong năm 2013 kết quả kinh doanh như sau : Doanh thu 1.548 triệu đồng; Tổng chi phí : 1.528 triệu đồng; Lợi nhuận năm 2013: 20 triệu đồng; Bù trừ lỗ năm 2012 19,6 triệu đồng; Lợi nhuận lũy kế 2013: 0,48 triệu đồng

Cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An:

+ CCN Tân An: Đã chỉnh sửa hồ sơ quy hoạch 1/500 theo kết luận của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch và Sở Xây dựng, Công ty đang tiếp tục trình Sở Xây dựng để xem xét trình duyệt quy hoạch. Huyện Vĩnh Cửu đang hoàn tất phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, còn một số hồ sơ đang xử lý.

+ CCN Thiện Tân: Đã chỉnh sửa hồ sơ quy hoạch 1/500 theo kết luận của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch và Sở Xây dựng (lập quy hoạch cả 2 giai đoạn), tuy nhiên trong diện tích giai đoạn 2 có đất trồng lúa nên Sở Kế hoạch Đầu tư yêu cầu điều chỉnh thỏa thuận địa

điểm giai đoạn 2 để loại ra đất lúa. Công ty đang làm việc với các cơ quan liên quan để xử lý, do chưa có thỏa thuận địa điểm giai đoạn 2 nên Sở Xây dựng chưa xem xét trình duyệt quy hoạch. Huyện Vĩnh Cửu đã hoàn tất phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của giai đoạn 1.

Đầu tư vào KCN Châu Đức theo hình thức ký hợp đồng thuê lại đất có sẵn hạ tầng theo mức giá ưu đãi để xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng mục tiêu tăng trưởng dài hạn của công ty. Tổng diện tích đất đã ký hợp đồng thuê lại là 12 ha. Hiện nay công ty đang phối hợp việc lập hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ và tìm hiểu thủ tục đăng ký mở chi nhánh tại KCN Châu Đức.

Hợp tác kinh doanh và khai thác kho diện tích 1,5ha với Công ty CP ICD Tân Cảng Long Bình. Hoàn tất nghĩa vụ góp vốn là 24,99 tỷ đồng chiếm 49% vốn tự có của dự án. Hiện nay công trình đã hoàn thành và đưa vào khai thác và đã ký hợp đồng cho thuê hết toàn bộ diện tích kho.

3. Tình hình tài chính

3.1. Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Thay đổi
1	Tổng tài sản	519.384.465.511	556.999.228.994	107,24%
2	Doanh thu thuần	232.770.342.949	238.707.660.129	102,55%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	96.659.825.116	92.113.951.092	95,30%
4	Lợi nhuận khác	274.463.591	848.541.280	309,16%
5	Lợi nhuận trước thuế	96.934.288.707	92.962.492.372	95,90%
6	Lợi nhuận sau thuế	72.652.709.638	69.524.089.232	95,69%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	17%	18%	105,88%

3.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013
1	Khả năng thanh toán - Khả năng thanh toán ngắn hạn - Khả năng thanh toán nhanh	3,85 1,83	3,17 1,52
2	Cơ cấu nguồn vốn - Nợ phải trả / Tổng Tài sản - Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	23,00% 29,86%	25,51% 34,24%
3	Năng lực hoạt động - Vòng quay hàng tồn kho - Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	1,32 44,82%	1,49 42,86%
4	Tỷ suất sinh lời - Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản - Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	31,21% 18,17% 13,99% 41,53%	29,13% 16,76% 12,48% 38,59%

4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

4.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 30.000.000 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông

4.2. Cơ cấu cổ đông:

STT	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
1	Cổ đông pháp nhân (09 tổ chức)	298.084.280.000	99,36%
2	Cổ đông cá nhân (86 người)	1.915.720.000	0,64%
	Tổng cộng	300.000.000.000	100%

4.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

4.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

4.5 Các chứng khoán khác: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổng doanh thu trong năm là 246.859.359.287 đồng, đạt 99,54% so với kế hoạch, trong đó doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ là 238.707.660.129 đồng, doanh thu hoạt động tài chính là 5.792.865.476 đồng và thu nhập khác là 2.358.833.682 đồng. Do thị trường bất động sản năm 2013 vẫn trầm lắng, hoạt động kinh doanh nhà tại khu dân cư Trảng Bom cũng gặp nhiều khó khăn nên doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà không đạt theo kế hoạch, đối với các hoạt động còn lại đều vượt so với kế hoạch đã đề ra.

Tổng chi phí trong năm là 153.896.866.915 đồng, đạt 94,43 % so với kế hoạch, trong đó giá vốn hàng bán là 139.882.465.360 đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp là 12.009.666.317 đồng, chi phí tài chính là 494.442.836 đồng và chi phí khác là 1.510.292.402 đồng. Do số lượng nhà bán được trong năm giảm nên giá vốn hàng bán của hoạt động kinh doanh nhà cũng giảm so với kế hoạch. Đồng thời, công ty thực hiện tiết giảm chi phí quản lý đảm bảo lợi nhuận theo kế hoạch đề ra.

Lợi nhuận trước thuế trong năm 2013 là 92.962.492.372 đồng, đạt 109,31 % so với kế hoạch, trong đó lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh là 92.113.951.092 đồng và lợi nhuận khác là 848.541.280 đồng. Tuy tổng doanh thu giảm so với kế hoạch nhưng mức giảm không đáng kể 0,06%, bên cạnh đó tổng chi phí lại giảm đến 5,57 %, chính vì thế lợi nhuận trong năm của công ty đã vượt 9,31% so với kế hoạch đã đề ra.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản:

Tổng tài sản đến ngày 31/12/2013 là 556.999.228.994 đồng, trong đó tài sản ngắn hạn là 177.106.154.258 đồng và tài sản dài hạn là 379.893.074.736 đồng.

❖ Tài sản ngắn hạn:

Tiền và các khoản tương đương tiền đến 31/12/2013 là 54.481.969.606 đồng, trong đó tiền mặt là 9.787.247 đồng, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) là 11.972.182.359 đồng và tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng là 42.500.000.000 đồng.

Các khoản phải thu đến 31/12/2013 là 29.865.237.378 đồng, trong đó phải thu của khách hàng là 28.386.528.957 đồng, trả trước cho người bán là 3.454.057.476 đồng, các khoản phải thu khác là 121.944.697 đồng, dự phòng các khoản phải thu khó đòi là 2.097.293.852 đồng.

Giá trị hàng tồn kho đến 31/12/2013 là 91.942.214.565 đồng, trong đó công cụ dụng cụ là 252.600.078 đồng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 91.689.614.487 đồng.

Tài sản ngắn hạn khác đến 31/12/2013 là 816.732.809 đồng, trong đó thuế GTGT được khấu trừ là 709.332.809 đồng, tạm ứng của CBNV là 107.400.000 đồng.

❖ **Tài sản dài hạn:**

Tài sản cố định hữu hình đến ngày 31/12/2013 là 163.830.183.141 đồng, trong đó nguyên giá là 526.825.668.636 đồng, khấu hao lũy kế là 362.995.485.495 đồng.

Tài sản cố định vô hình đến ngày 31/12/2013 là 44.245.428.167 đồng, trong đó nguyên giá là 96.975.184.163 đồng, khấu hao lũy kế là 52.729.755.996 đồng.

Bất động sản đầu tư đến ngày 31/12/2013 là 13.872.523.760 đồng, trong đó nguyên giá là 25.232.341.541 đồng, khấu hao lũy kế là 11.359.817.781 đồng.

Các khoản đầu tư dài hạn khác đến 31/12/2013 là 97.990.000.000 đồng, trong đó góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú là 60.000.000.000 đồng, tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo các khoản vay là 13.000.000.000 đồng, góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình là 24.990.000.000 đồng.

Tài sản dài hạn khác đến 31/12/2013 là 54.722.488.663 đồng, trong đó chi phí trả trước dài hạn là 53.634.273.699 đồng, tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 1.088.214.964 đồng.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả đến 31/12/2013 là 142.082.720.200 đồng, gồm nợ ngắn hạn là 55.868.950.603 đồng (trong đó vay và nợ ngắn hạn là 2.582.000.000 đồng) chiếm 39,32 % nợ phải trả, nợ dài hạn là 86.213.769.597 đồng (trong đó vay và nợ dài hạn là 2.399.000.000 đồng) chiếm 60,68 % nợ phải trả.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2013, Công ty đề xuất và đã được Hội đồng quản trị chấp thuận tách phòng Tổng hợp thành 02 phòng là phòng Nhân sự và Văn Phòng Công ty để phù hợp với định hướng quản trị và tình hình thực tế công việc tại công ty.

Bên cạnh đó, công ty đã tiến hành xây dựng hệ thống tiêu chuẩn đánh giá năng lực và hiệu quả công việc của cán bộ nhân viên nhằm đảm bảo công bằng khi trả lương cho người lao động phù hợp với năng lực, chức danh công việc được giao, đánh giá, xây dựng nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển, quy hoạch của công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2014

4.1. Mục tiêu chính:

Tìm kiếm, mời gọi nhà đầu tư vào KCN Xuân Lộc, cho thuê được từ 5 – 7ha đất tại KCN này.

Tập trung xử lý tháo gỡ khó khăn liên quan đến các công ty vắng chủ, bỏ trốn, ngừng hoạt động để thu hồi tài sản, quyền sử dụng đất sớm đưa vào khai thác trở lại, một số vụ điển hình như: Xích chuyên dùng, ISA, dệt Dong Nam.

Đảm bảo duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng, thực hiện tốt chính sách bảo vệ môi trường, không để xảy ra các vi phạm do yếu tố chủ quan.

Tiếp tục triển khai thực hiện dự án KDC Trảng Bom theo hình thức bán nền, dự kiến doanh thu 2014 khoảng 25 tỷ đồng.

Triển khai hệ thống tiêu chuẩn đánh giá năng lực và hiệu quả công việc của cán bộ nhân viên, nâng cao hiệu quả công việc, trả lương theo kết quả công việc của từng cá nhân.

4.2. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 :

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2013	Kế hoạch Năm 2014	Tỷ lệ% KH 2014 so TH 2013
1	Vốn điều lệ	300.000.000.000	300.000.000.000	100,00%
2	Tổng doanh thu	246.859.359.287	259.988.000.000	105,32%
3	Tổng chi phí	153.896.866.915	166.272.000.000	108,04%
4	Lợi nhuận trước thuế	92.962.492.372	93.716.000.000	100,81%
5	Thuế TNDN	23.438.403.140	21.168.000.000	90,31%
6	Lợi nhuận sau thuế	69.524.089.232	73.371.000.000	105,53%
	- TN từ hoạt động kinh doanh chính	69.524.089.232	72.548.000.000	
	- TN từ hoạt động đầu tư liên doanh kho ICD	0	823.000.000	
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / vốn điều lệ	30,99%	31,24%	100,81%
8	Nộp ngân sách	41.404.095.642	39.127.000.000	94,50%

- Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2014:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Giá trị
1	Trích quỹ đầu tư phát triển (9%)	6.603.390.000
2	Trích khen thưởng phúc lợi (7%)	5.135.970.000
<i>Trong đó:</i>		
2.1	Quỹ khen thưởng phúc lợi công ty 4%	2.934.840.000
2.2	Quỹ phúc lợi xã hội 1%	733.710.000
2.3	Quỹ khen thưởng HĐQT, BKS và các đơn vị hữu quan 2%	1.467.420.000
3	Lợi nhuận 2014 còn lại sau khi phân phối quỹ (20,54%)	61.631.640.000
4	Dự kiến chi trả cổ tức 18% (1.800 đồng/CP)	54.000.000.000
5	Tổng lợi nhuận còn lại	7.631.640.000

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

❖ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2013, mục tiêu chính của công ty là tập trung hoàn thành kế hoạch về lợi nhuận và lợi nhuận thực hiện trong năm đã đạt được 109,30% so với kế hoạch, hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.

Với kết quả kinh doanh đã đạt được, Hội đồng quản trị nhất trí trình Đại hội đồng cổ đông mức chi trả cổ tức năm 2013 cho các cổ đông là 18% (1.800 đồng/cổ phiếu) tính trên vốn điều lệ, tương ứng 54.000.000.000 đồng.

❖ **Quản lý, khai thác và cung cấp dịch vụ hạ tầng KCN, thu hút đầu tư mới:**

- Năm 2013 công ty đã ký hợp đồng cho thuê lại đất tại KCN Gò Dầu diện tích 3ha (diện tích đất chuyên đổi tại trung tâm dịch vụ KCN Gò Dầu) và tại KCN Xuân Lộc diện tích 1,5ha (diện tích thu hồi từ công ty Vietfoods). Bên cạnh đó đã ký thỏa thuận cho thuê lại đất diện tích 10,4ha tại KCN Gò Dầu (lô đất thu hồi từ công ty APL)

- Tập trung và hoàn thành việc xử lý vụ tranh chấp lấy lại quyền sử dụng đất của công ty Xích chuyên dùng diện tích 1,4ha. Công ty đã thỏa thuận cho thuê lại đất với khách hàng tham gia đấu giá tài sản của công ty Xích chuyên dùng sau khi đấu giá thành công.

- Đảm bảo duy trì tốt việc cung cấp dịch vụ hạ tầng cho khách hàng, được khách hàng đánh giá tốt hơn so với năm 2012 thông qua việc khảo sát lấy ý kiến khách hàng năm 2013.

- Hoạt động cung cấp nước sạch cho các công ty trong các KCN đã cải thiện đáng kể, tỉ lệ thất thoát còn 6,4% giảm so với năm 2012(hơn 9%).

❖ **Công tác xây dựng cơ bản, công tác bảo vệ môi trường:**

- Thực hiện nhiều hạng mục sửa chữa, nâng cấp hạ tầng các KCN: hoàn tất các hạng mục sửa chữa đường giao thông; nâng cấp tuyến ống cấp nước tại các KCN Biên Hoà 2, Gò Dầu.

- Thực hiện thi công san nền và cắm mốc phân lô các lô đất trong khu dân cư Trảng Bom. Trong năm 2013 đã tiến hành mở bán đợt 01 các lô đất tại KDC.

- Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường, phối hợp giám sát hoạt động của các công ty, kịp thời phát hiện các trường hợp vi phạm và yêu cầu khắc phục.

- Hoàn tất xây dựng Bể điều hòa nước thải để ứng cứu sự cố về nước thải tại Nhà máy xử lý nước thải KCN Biên Hòa 2 và đang trong giai đoạn lắp đặt thiết bị đường ống.

- Hoàn tất các hồ sơ theo yêu cầu của hội đồng thẩm định hồ sơ xin cấp phép xả thải Nhà máy xử lý nước thải KCN Biên Hòa 2 công suất 8.000 m³/ngày và báo cáo cấp phép trong cuối năm 2013.

- Hoàn tất hồ sơ xin cấp giấy xác nhận hoàn thành các công trình hạng mục bảo vệ môi trường cho KCN Gò Dầu, KCN Xuân Lộc.

- Thực hiện triển khai khởi động sinh học, vận hành thử nghiệm Nhà máy xử lý nước thải KCN Xuân Lộc để tiếp nhận nước thải từ các dự án đang hoạt động tại KCN này.

❖ **Thực hiện dự án các dự án mới:**

- Về dự án đầu tư KCN Thạnh Phú theo hợp đồng liên doanh: công tác giải phóng mặt bằng đạt 33,8% diện tích đất phải thu hồi. Trong năm 2013 kết quả kinh doanh như sau : Doanh thu 1.548 triệu đồng; Tổng chi phí : 1.528 triệu đồng; Lợi nhuận năm 2013: 20 triệu đồng; Bù trừ lỗ năm 2012 19,6 triệu đồng; Lợi nhuận lũy kế 2013: 0,48 triệu đồng

- Cụm công nghiệp Thiện Tân, Tân An:

+ CCN Tân An: Đã chỉnh sửa hồ sơ quy hoạch 1/500 theo kết luận của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch và Sở Xây dựng, Công ty đang tiếp tục trình Sở Xây dựng để xem xét

trình duyệt quy hoạch. Huyện Vĩnh Cửu đang hoàn tất phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, còn một số hồ sơ đang xử lý.

+ CCN Thiện Tân: Đã chỉnh sửa hồ sơ quy hoạch 1/500 theo kết luận của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch và Sở Xây dựng (lập quy hoạch cả 2 giai đoạn), tuy nhiên trong diện tích giai đoạn 2 có đất trồng lúa nên Sở Kế hoạch Đầu tư yêu cầu điều chỉnh thỏa thuận địa điểm giai đoạn 2 để loại ra đất lúa. Công ty đang làm việc với các cơ quan liên quan để xử lý, do chưa có thỏa thuận địa điểm giai đoạn 2 nên Sở Xây dựng chưa xem xét trình duyệt quy hoạch. Huyện Vĩnh Cửu đã hoàn tất phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của giai đoạn 1.

- Tập trung hoàn thành hồ sơ theo yêu cầu của Ủy ban chứng khoán nhà nước (UBCKNN) về công tác sáp nhập công ty cổ phần KCN Định Quán vào công ty CP Sonadezi Long Bình theo chương trình sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp của Chính phủ, UBND tỉnh tại Tổng công ty phát triển khu công nghiệp. Tuy nhiên, do Công ty Định Quán đã không tiếp tục cung cấp hồ sơ theo yêu cầu nên UBCKNN đã dừng xem xét hồ sơ đăng ký phát cổ phiếu để hoán đổi của Công ty Sonadezi Long Bình. Đồng thời, Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai đã có công văn chấp thuận cho Tổng Công ty Sonadezi thoái toàn bộ vốn cổ phần nhà nước tại Công ty cổ phần KCN Định Quán.

- Đầu tư vào KCN Châu Đức theo hình thức ký hợp đồng thuê lại đất có sẵn hạ tầng theo mức giá ưu đãi để xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng mục tiêu tăng trưởng dài hạn của công ty. Tổng diện tích đất đã ký hợp đồng thuê lại là 12 ha. Hiện nay công ty đang phối hợp việc lập hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ và tìm hiểu thủ tục đăng ký mở chi nhánh tại KCN Châu Đức.

- Hợp tác kinh doanh và khai thác kho diện tích 1,5ha với Công ty CP ICD Tân Cảng Long Bình. Hoàn tất nghĩa vụ góp vốn là 24,99 tỷ đồng chiếm 49% vốn tự có của dự án. Hiện nay công trình đã xây dựng xong và đưa vào khai thác, đã ký hợp đồng cho thuê hết toàn bộ diện tích kho.

❖ Các hoạt động khác:

Ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT luôn ủng hộ Ban điều hành tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng, cụ thể trong năm 2013 Công ty thường xuyên hưởng ứng các cuộc vận động đóng góp ủng hộ các công tác thiện nguyện như: Ngày vì người nghèo; chương trình Vạn tấm lòng vàng; ủng hộ đồng bào vùng bão lụt; ủng hộ nạn nhân chất độc da cam...

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Trong năm 2013 mặc dù tình hình kinh tế thế giới vẫn chưa phục hồi, đặc biệt tình hình bất động sản trong nước vẫn đang trầm lắng, nhưng Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV công ty đã cố gắng hoàn thành tốt nhiệm vụ và đạt được mục tiêu lợi nhuận mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hiện nay có 01 trong số 05 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành công ty vì vậy việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ, phục vụ kịp thời cho công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2014

Tập trung chỉ đạo giám sát thường xuyên công tác triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014. Đồng thời hỗ trợ và phối hợp cùng Ban giám đốc công ty tháo

gỡ những khó khăn, vướng mắc để xử lý và quyết định những vấn đề phục vụ cho sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao nhất.

Tìm kiếm cơ hội hợp tác kinh doanh với ICD Tân Cảng Long Bình xây dựng kho ngoại quan cho thuê, tăng chất lượng dịch vụ và hiệu quả sử dụng vốn.

Tiếp tục chỉ đạo Tổng giám đốc triển khai các kế hoạch ngắn hạn và dài hạn nhằm tăng khả năng cạnh tranh giúp công ty phát triển ổn định.

Liên tục cải tiến hệ thống quản lý chất lượng, xây dựng quy chế đánh giá hiệu quả công việc để cải tiến chính sách đãi ngộ, động viên người lao động.

Chú trọng công tác tuyển dụng nhân sự và công tác đào tạo huấn luyện cho cán bộ nhân viên với việc tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn và dài hạn.

Thường xuyên chú trọng triển khai, tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng và thực hiện xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao giá trị thương hiệu của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu hội đồng quản trị

- ❖ Ông **Phạm Xuân Bách** - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 10.510.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 35,033%. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 10.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần
- ❖ Ông **Phan Đình Thám** - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty
Số cổ phần sở hữu: 4.510.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 15,033%. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phần
- ❖ Ông **Nguyễn Viết Thăng** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 4.503.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 15,010%. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 3.000 cổ phần
- ❖ Ông **Nguyễn Văn Tuấn** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 2.522.156 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 8,407%. Trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 2.521.456 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 700 cổ phần
- ❖ Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 900.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 3,000%. Trong đó:

- Đại diện sở hữu: 900.000 cổ phần

- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

1.2. Các tiểu ban thuộc hội đồng quản trị: không có

1.3. Hoạt động của hội đồng quản trị

1.3.1. Các cuộc họp của hội đồng quản trị:

❖ **Thành phần tham dự các cuộc họp:**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT	4/4	100%	
2	Ông Phan Đình Thám	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	4/4	100%	
3	Ông Nguyễn Việt Thăng	Thành viên HĐQT	4/4	100%	
4	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	4/4	100%	
5	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	4/4	100%	

❖ **Nội dung và kết quả các cuộc họp:**

STT	Ngày họp	Nội dung họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	02/04/2013	<ul style="list-style-type: none">- Thông qua báo cáo kết quả SXKD năm 2012;- Thông qua đề nghị phân phối lợi nhuận năm 2012;- Thông qua kế hoạch SXKD năm 2013;- Thông qua đề xuất mức thù lao HĐQT và BKS năm 2013;- Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội Đồng cổ đông năm 2013;- Thông qua đề xuất của Ban điều hành về việc tách phòng tổng hợp thành phòng nhân sự và văn phòng công ty.	5/5
2	16/07/2013	<ul style="list-style-type: none">- Thông qua báo cáo kết quả SXKD 06 tháng đầu năm 2013;- Thông qua kết quả lấy ý kiến về việc quy hoạch các chức danh quản lý giai đoạn 2015-2020;- Thông qua phương án hợp tác kinh doanh kho ngoại quan với Công ty ICD Tân cảng Long Bình;- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2013;- Thông qua đơn giá tiền lương năm 2013 của Công ty;- Thông qua mức giá cho thuê lại đất tại KCN Xuân lộc.	5/5

3	27/09/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua báo cáo kết quả SXKD 09 tháng đầu năm 2013; - Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2014; - Thông qua việc phân bổ chi phí và xác định KQKD đối với hoạt động đầu tư tại KCN Châu Đức. 	5/5
4	20/12/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua báo cáo kết quả SXKD năm 2013; - Thông qua việc tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2013; - Thông qua đề xuất khen thưởng HĐQT và BKS; - Thông qua việc xác định quỹ tiền lương công ty năm 2013; - Thông qua việc xem xét hủy đăng ký công ty đại chúng do không đáp ứng được điều kiện là công ty đại chúng theo quy định của Luật chứng khoán; - Thông qua chủ trương cho Công ty Dona Standard sử dụng diện tích 3,2ha tại khu quy hoạch trung tâm dịch vụ KCN Xuân Lộc để xây dựng nhà trẻ. 	5/5

1.3.2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

HĐQT giám sát hoạt động của Ban giám đốc sâu sát, khách quan và minh bạch. Ngoài ra, HĐQT định hướng cho Ban giám đốc nhằm phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Trong quá trình điều hành, Ban giám đốc Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Điều lệ hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành.

1.3.3. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2013:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	12B/SZB-KT	21/02/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu di dời kho chứa chất thải rắn
2	13A/SZB-KT	25/02/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu cải tạo đường ống cấp nước đường 2A
3	15B/SZB-KT	08/03/2013	Trình duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu Lát gạch vỉa hè đường số 2 KCN XL
4	39A/SZB-KT	24/05/2013	Thành lập tổ thẩm định đấu thầu gói thầu bê điều hòa nước thải KCN BH 2
5	40/SZB-KT	27/05/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu CT Bể điều hòa nước thải KCN BH2
6	45/SZB-KT	25/06/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu công trình San nền lô C,D,E,F,G,H,I,K,M và công viên dự án Trảng Bom.
7	50D/SZB-KD	07/7/2013	Quyết định ban hành quy chế hoa hồng môi giới áp dụng cho dịch vụ môi giới cho thuê lại đất KCN Xuân Lộc
8	57/SZB-TH	25/07/2013	Quyết định Cử bà Đặng Thị Ngọc Hà tham dự chương trình thạc sỹ quản trị kinh doanh Quốc tế (iEMBA)

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
9	65/SZB-KD	11/09/2013	Ban hành quy chế hoa hồng môi giới áp dụng cho dịch vụ môi giới bán nhà ở, đất nền
10	66/SZB-KD	11/09/2013	Phê duyệt giá bán cho 36 nền đất biệt thự đơn lập lô : K, M, 40 nền đất biệt thự song lập Lô E, F và 2130 nền đất liên kế lô C,D, I, H, G
11	66A/SZB-KT	16/09/2013	Thành lập tổ thẩm định đấu thầu: Duy tu hạ tầng KCN : BH2, Gò Dầu, Xuân Lộc
12	67/SZB-KT	16/09/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu: Duy tu hạ tầng KCN : BH2, Gò Dầu, Xuân Lộc
13	70/SZB-TH	20/09/2013	Quyết định thành lập phòng nhân sự cty
14	71/SZB-TH	20/09/2013	Quyết định thành lập văn phòng sự cty
15	72/SZB-TH	20/09/2013	Quyết định điều động và bổ nhiệm cán bộ
16	73/SZB-TH	20/09/2013	Quyết định bổ nhiệm Chánh Văn phòng cty
17	73A/SZB-KT	20/09/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói Duy tu hạ tầng KCN : BH2, Gò Dầu, Xuân Lộc
18	75A/SZB-KT	25/09/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu sửa chữa đường giao thông KCN BH 2
19	83/SZB-KT	24/10/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu cải tạo sửa chữa đường 4 KCN Gò Dầu
20	96/SZB-KT	21/11/2013	Phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu cải tạo nâng cấp công suất TBA 180kVA và bảo trì đường dây trung thế 22KV cấp điện cho trạm bơm KCN BH2
21	102/SZB-KT	05/12/2013	Vv phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu cải tạo khuôn viên trạm bơm KCN Gò Dầu
22	102A/SZB-KT	05/12/2013	Vv phê duyệt điều chỉnh kế hoạch đấu thầu gói thầu công viên thuộc dự án KDC TB
23	103/SZB-KT	06/12/2013	Vv phê duyệt kế hoạch đấu thầu gói thầu sửa chữa đường giao thông KCN BH2 – đợt 2

1.4. Hoạt động của các thành viên hội đồng quản trị không điều hành

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Đơn vị công tác	
			Tên công ty	Chức vụ
1	Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT	Tổng công ty phát triển KCN	TV. HĐQT
2	Ông Nguyễn Việt Thăng	Thành viên HĐQT	Tổng công ty phát triển KCN	Trưởng Ban chuyên viên
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành	TV HĐQT kiêm Tổng giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	Giám đốc

1.5. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

1.6. Số lượng thành viên HĐQT đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: các thành viên HĐQT đều có chứng chỉ đào tạo quản trị công ty.

2. Ban kiểm soát

2.1. Thành phần và cơ cấu của Ban kiểm soát :

- ❖ Bà **Lê Thị Hoàng Oanh** - Trưởng Ban kiểm soát
Số cổ phần sở hữu: 4.200.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 14 %.
- Đại diện sở hữu: 4.200.000 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- ❖ Bà **Lê Thái Thanh** - Thành viên Ban Kiểm soát
Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 0 %. Trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- ❖ Bà **Nguyễn Thị Thu Vân** - Thành viên Ban Kiểm soát
Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 0 %. Trong đó:
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

2.2. Hoạt động kiểm soát

❖ **Giám sát và thẩm định BCTC năm 2012**

- Nội dung kiểm soát:

1. Kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Thẩm định báo cáo tài chính
3. Đánh giá việc quản lý điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc trong thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Kết quả kiểm soát:

Công ty thực hiện chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ đối với Nhà nước đầy đủ, kịp thời. Tổng số phát sinh nộp ngân sách: 42.737 triệu đồng.

Hạch toán kế toán tương đối rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu. Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo quy định.

Căn cứ vào nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức, triển khai thực hiện, điều hành công việc kinh doanh theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hoặc bất thường để đề ra kế hoạch định kỳ, rà soát kế hoạch và tháo gỡ khó khăn vướng mắc.

Ban Kiểm soát được mời tham dự một số cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp tất cả các nội dung có liên quan theo yêu cầu.

❖ **Giám sát và thẩm định BCTC 06 tháng đầu năm 2013**

- Nội dung kiểm soát: Kiểm soát kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2013.

- Kết quả kiểm soát:

Công ty thực hiện chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ đối với Nhà nước đầy đủ, kịp thời. Tổng số phát sinh nộp ngân sách: 21.738 triệu đồng.

Hạch toán kế toán tương đối rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu. Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo quy định.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

3.1. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

- Thu nhập của các thành viên hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty trong năm 2013 là 1.829.748.000 đồng.

- Thù lao HĐQT: 120.000 000 đồng (24.000.000 đồng/người/năm).

- Thù lao BKS : 36.000.000 đồng (12.000.000 đồng/người/năm).

- Thưởng của HĐQT và BKS 2013 (chi trả trong năm 2014): 144.444.443 đồng/năm, trong đó: thưởng HĐQT là 22.222.222 đồng/người, thưởng BKS là 11.111.111 đồng/người

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Stt	Thông tin hợp đồng	Công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên HĐQT
1	Hợp đồng tiền gửi: 1. Hợp đồng số 03/2011/HĐTĐ ngày 02/06/2011 2. Hợp đồng số 07/2011/HĐTĐ ngày 06/09/2011 3. Hợp đồng số 03/2012/HĐTĐ ngày 27/08/2012	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

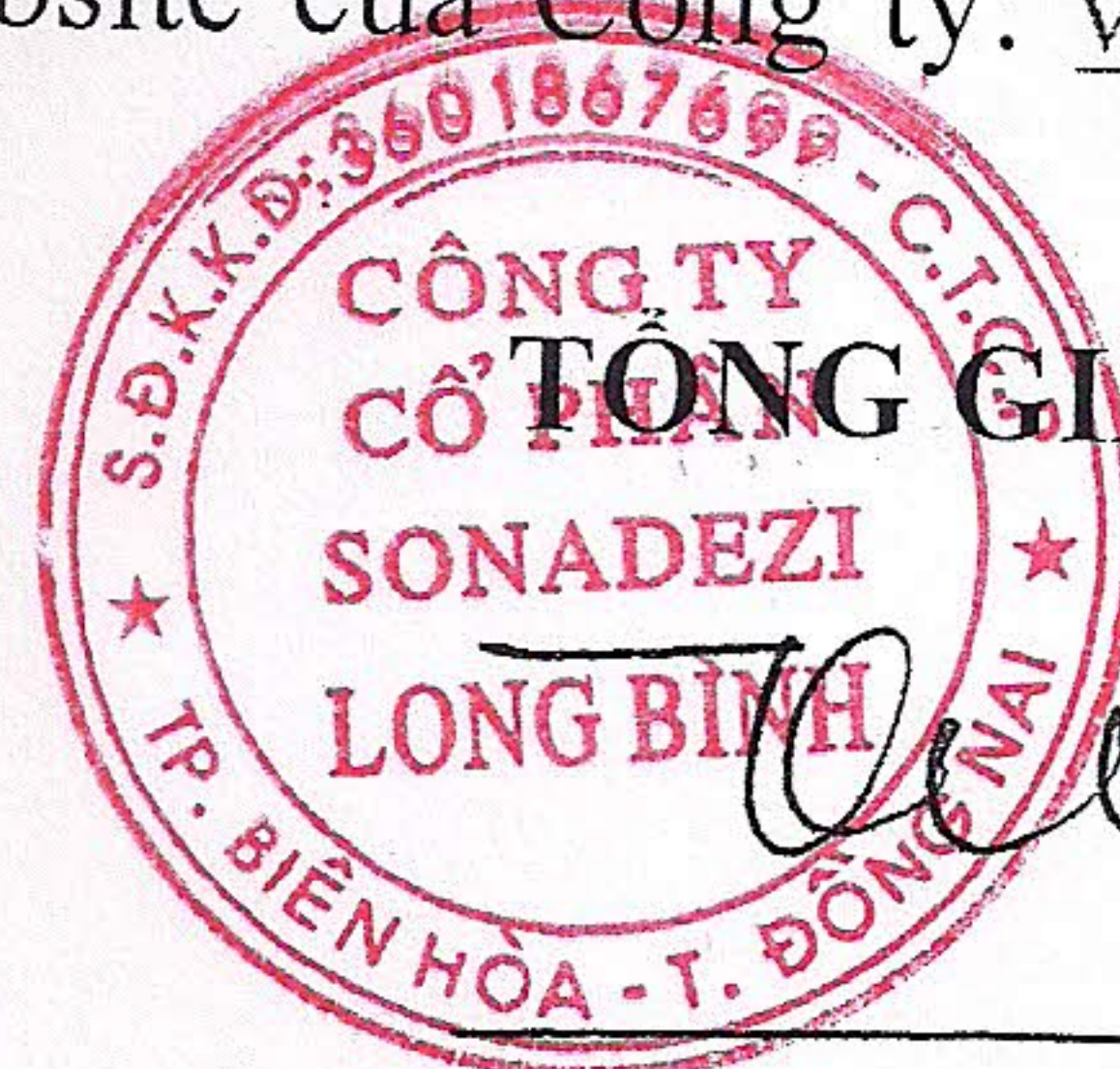
1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C

- Ý kiến kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (tài liệu đính kèm)

Toàn văn Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được đăng đầy đủ trên website của Công ty: www.szb.com.vn, trang Cổ đông.



Phan Đình Thám