



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
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 30 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
NĂM 2015

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin tổng 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: 061. 3 834 700
Fax: 061. 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 CP 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 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN). 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 chính (chiếm trên 10% tổng doanh thu):

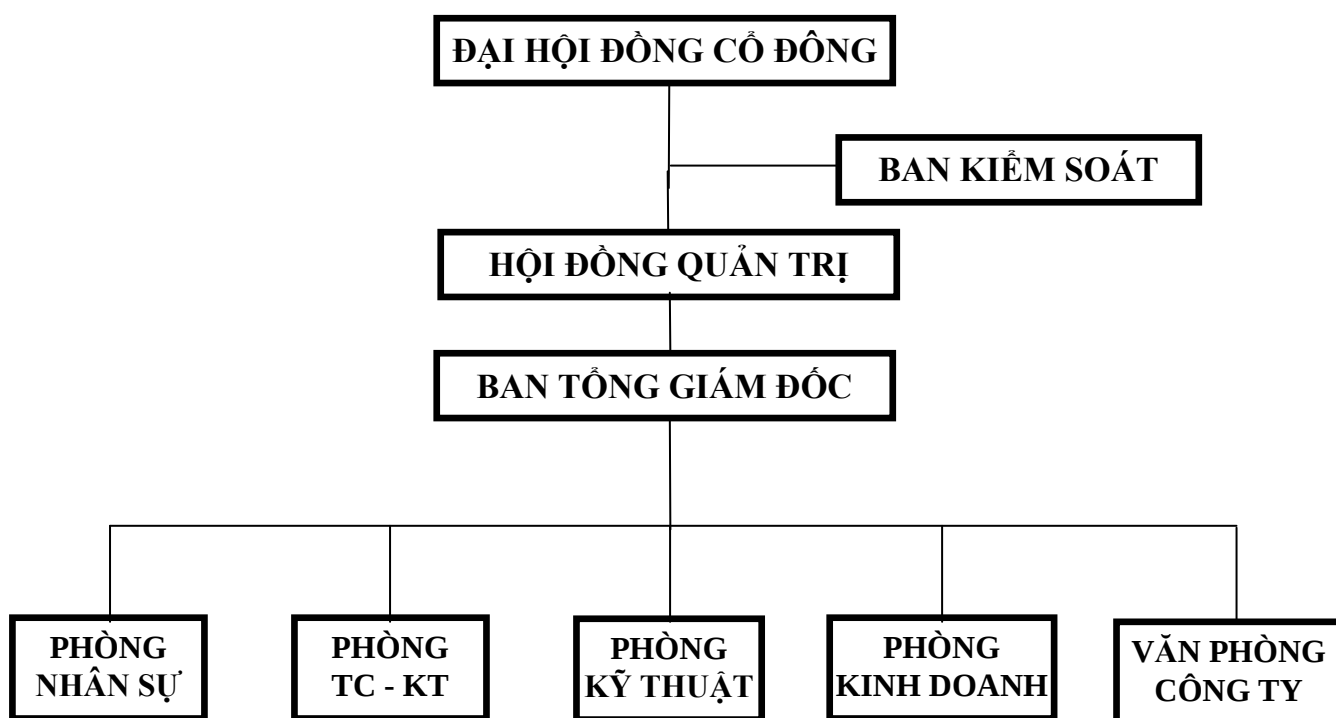
Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, bất động sản; Cung cấp nước sạch; Xây dựng nhà; Xây dựng công trình...

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 hàng năm bình quân khoảng 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 Vạt tâm 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

St t	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2014	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ TH 2015/TH 2014	Tỷ lệ TH 2015/KH 2015
1	Vốn điều lệ	300.000	300.000	300.000	-	-
2	Tổng doanh thu	274.333	284.552	307.970	112,26%	108,23%
3	Tổng chi phí	171.808	179.548	195,136		109,94%
4	Lợi nhuận trước thuế	102.525	105.004	112,834	110,06%	107,46%
5	Thuế TNDN	23.181	23.215	24,363		
6	Lợi nhuận sau thuế	79.344	81.789	88,471	111,52%	108,17%
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	34,18%	35,00%	37,61%	-	-
8	Nộp ngân sách	42.915	42.000	49.250	114,76%	117,26%

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - Bà Lương Minh Hiền | - Tổng giám đốc |
| - Ông Hà Điệp | - Phó Tổng giám đốc |
| - Ông Hà Quang Chấn | - Phó Tổng giám đốc |
| - Bà Lê Thị Ngọc Sáu | - Kế toán trưởng |

2.1.1. Bà Lương Minh Hiền – Tổng giám đốc

Họ và tên: **LƯƠNG MINH HIỀN**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 10/11/1975 Nơi sinh: Tuyên Quang

CMND: 271754806 ngày cấp 11/06/2003 nơi cấp: CA tỉnh Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: A169, Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: 0918 9823 40

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Chuyên ngành: Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 09/1997 đến 02/2002 : Nhân viên tổng hợp - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 - Từ 03/2002 đến 02/2003 : Phó phòng HCNS - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 - Từ 03/2003 đến 12/2003 : Trưởng Phòng HCNS - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 - Từ 01/2004 đến 12/2005 : Trưởng Phòng Kinh doanh - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 - Từ 01/2006 đến 06/2007 : Phó Giám đốc - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
 - Từ 07/2007 đến 12/2007 : Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
 - Từ 01/2008 đến 04/2015 : Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
 - Từ 04/2015 đến nay : Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Tổng giám đốc.

- Số CP nắm giữ (tại thời điểm báo cáo): 4.504.521 cổ phần, chiếm 15,015% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần, chiếm 15,000% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 4.521 cổ phần, chiếm 0,015% vốn điều lệ
- 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 Điệp – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên: **HÀ ĐIỆP**
- Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh: 02/05/1976.
- Nơi sinh: Hà Nội.
- CMND: 271.320.341. Ngày cấp: 22/10/2014. 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 báo cáo): 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, 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 báo cáo): 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, 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 báo cáo): 3.500 cổ phần, chiếm 0,012 % vốn điều lệ:

- Đại diện sở hữu: Không;
- Cá nhân sở hữu: 3.500 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:

- Thay đổi Tổng Giám Đốc công ty: Bà Lương Minh Hiền thay Ông Phan Đình Thám

- Số lượng cổ phần của Bà Lê Thị Ngọc Sáu: tăng từ 1.500 CP lên 3.500 CP

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 31/12/2015, tổng số lao động tại Công ty là 92 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 sức khỏe 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.

3. Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án

- Công tác triển khai dự án mới:
 - + Trong năm 2015, công ty đã mua lại nhà xưởng có diện tích khoảng 2.6000 m² và xây mới nhà xưởng diện tích khoảng 2.100 m²
 - + Công ty cho thuê mới 4 dự án, bao gồm: 3 dự án thuê đất KCN – diện tích khoảng 33.000 m² và 1 dự án xây nhà trẻ - diện tích khoảng 22.000 m²
 - + Kinh doanh đất dân dụng:
 - Số nền bán trong năm 2015 là: 56 nền,
 - Số nền khách hàng đã đặt cọc: 25 nền
 - + Hợp tác đầu tư và xây mới 1 kho 33.000m²
 - + Thực hiện các thủ tục pháp lý để điều chỉnh chủ đầu tư KCN Thanh Phú từ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông sang Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.
- Công tác bảo vệ môi trường:
 - + Hoàn tất công tác giám sát vận hành các nhà máy XLNT tập trung tại các KCN, chất lượng nước thải sau xử lý đều đạt Quy chuẩn xả thải;
 - + Hoàn tất việc báo cáo giám sát môi trường cho các KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc; Phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp trong các KCN do Công ty quản lý.
- Công tác xây dựng đoàn thể - từ thiện
 - + Tích cực tham gia các hoạt động phong trào văn nghệ, thể thao trong cụm thi đua và đã đạt những kết quả rất đáng khích lệ.
 - + Hưởng ứng các cuộc vận động đóng góp ủng hộ các công tác thiện nguyện như: Ngày vì người nghèo; Vì Trường sa thân yêu; chương trình Vạt tấm lòng vàng; ủng hộ đồng bào vùng bão lụt; ủng hộ nạn nhân chất độc da cam... với tổng số tiền đóng góp hơn 580 triệu đồng.
- Công tác chăm sóc hàng
 - + Công ty thường xuyên khảo sát ý kiến các khách hàng nhằm đáp ứng tốt các yêu cầu của khách hàng về chất lượng sản phẩm & dịch vụ do công ty cung cấp.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính:

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tỷ lệ %
1	Tổng tài sản	595,923	651,002	109.24%
2	Doanh thu thuần	299,937	268,853	89.64%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	102,036	112,095	109.86%
4	Lợi nhuận khác	489	739	151.12%
5	Lợi nhuận trước thuế	102,525	112,834	110.06%
6	Lợi nhuận sau thuế	79,344	88,471	111.50%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	26%	130.00%
* Tỷ lệ cổ tức năm 2015 bao gồm 22% trích từ lợi nhuận của năm 2015 và 4% trích từ lợi nhuận các năm trước còn lại				

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1	Khả năng thanh toán		
	- Khả năng thanh toán ngắn hạn	3.86	2.83
	- Khả năng thanh toán nhanh	2.26	1.98
2	Cơ cấu nguồn vốn		
	- Nợ phải trả / Tổng Tài sản	25,93%	28.82%
	- Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	35,01%	40.49%
3	Năng lực hoạt động		
	- Vòng quay hàng tồn kho	1,79	1.07
	- Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	45,12%	46.07%
4	Tỷ suất sinh lời		
	- Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	29,51%	29.50%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	17,98%	19.09%
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	13,31%	13.59%
	- Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	37,95%	37.37%

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

5.1. Cổ phần:

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

5.2. 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 (84 người)	1.915.720.000	0,64%
	Tổng cộng	300.000.000.000	100%

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

5.4. *Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Không có

5.5. *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

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty CP Sonadezi Long Bình đã hoàn thành vượt mức so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể:

- Tổng doanh thu năm 2015 đạt 307.970 triệu đồng, tăng 12,26% so với cùng kỳ và đạt 108,23% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 114.256 triệu đồng, tăng 10,06% so với cùng kỳ năm trước và đạt 107,46% so kế hoạch.

2. Tình hình tài chính

2.1. *Tình hình tài sản:*

Tổng tài sản đến ngày 31/12/2015 là 651.002 triệu đồng tăng 9,24% so với năm 2014, trong đó tài sản ngắn hạn là 228.964 triệu đồng và tài sản dài hạn là 422.038 triệu đồng.

❖ **Tài sản ngắn hạn:**

Tiền và các khoản tương đương tiền: 135.954 triệu đồng, trong đó tiền mặt là 114 ngàn đồng, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) là 8.754 triệu đồng và tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng là 127.200 triệu đồng.

Đầu tư ngắn hạn: 10.000 triệu đồng (khoản tiền gửi kỳ hạn dưới 1 năm)

Các khoản phải thu ngắn hạn: 11.710 triệu đồng, trong đó phải thu của khách hàng là 9.846 triệu đồng, trả trước cho người bán là 1.416 triệu đồng, các khoản phải thu khác là 467 triệu đồng, dự phòng các khoản phải thu khó đòi là 19 triệu đồng.

Giá trị hàng tồn kho: 69.164 triệu đồng, trong đó công cụ dụng cụ là 256 triệu đồng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 68.908 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn khác: 2.136 triệu đồng, trong đó chi phí trả trước ngắn hạn là 203 triệu đồng, thuế GTGT được khấu trừ là 1.222 triệu đồng.

❖ **Tài sản dài hạn:**

Tài sản cố định hữu hình: 144.367 triệu đồng, trong đó nguyên giá là 545.406 triệu đồng, khấu hao lũy kế là 401.039 triệu đồng.

Tài sản cố định vô hình: 42.091 triệu đồng, trong đó nguyên giá là 96.975 triệu đồng, khấu hao lũy kế là 54.883 triệu đồng.

Bất động sản đầu tư: 22.383 triệu đồng, trong đó nguyên giá là 36.060 triệu đồng, khấu hao lũy kế là 13.677 triệu đồng.

Các khoản đầu tư dài hạn khác: 125.129 triệu đồng, trong đó góp vốn hợp tác kinh doanh Khu công nghiệp Thạnh Phú là 60.000 triệu đồng, tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo các khoản vay là 13.000 triệu đồng, góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình là 52.129 triệu đồng.

Tài sản dài hạn khác: 57.799 triệu đồng, trong đó chi phí trả trước dài hạn là 53.620 triệu đồng, tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 4.178 triệu đồng.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả: 187.617 triệu đồng, gồm nợ ngắn hạn là 80.821 triệu đồng (trong đó vay và nợ ngắn hạn là 0 đồng) chiếm 43,08 % nợ phải trả, nợ dài hạn là 106.795 triệu đồng (trong đó vay và nợ dài hạn là 0 đồng) chiếm 56,92 % nợ phải trả.

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

Trong năm 2015, Công ty đã vận hành hệ thống tiêu chuẩn đánh giá năng lực, hiệu quả công việc của cán bộ nhân viên và áp dụng chính thức từ 01/01/2015 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.

Bên cạnh đó, trong năm qua Công ty ghi nhận và khen thưởng kịp thời CBNV đã đề ra các hoạt động cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả trong công việc góp phần hoàn thành mục tiêu chung của công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2016

4.1. Mục tiêu chính:

- Doanh thu và lợi nhuận: trong năm 2016, công ty sẽ phấn đấu đạt tổng doanh thu là 320.879 tr.vnd tăng trưởng 4,19% so với năm 2015; Lợi nhuận sau thuế đạt 92.319 tr.vnd tăng trưởng 4,35% so với năm 2015, trong đó:
 - Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN: cho thuê mới 3-5 ha đất công nghiệp
 - Kinh doanh nước sạch: tiếp tục kiểm soát và giữ tỷ lệ hao hụt nước dưới 5%
 - Kinh doanh nhà xưởng cho thuê: diện tích nhà xưởng cho thuê khoảng 4.700 m² và tiếp tục xây dựng mới nhà xưởng diện tích khoảng 2.000 m²
 - Kinh doanh đất dân dụng: số nền bán 28 nền

- Cải tạo và nâng cấp hệ thống thoát nước trong KCN Gò Dầu và KCN Biên Hòa 2 hạn chế hình trạng ngập cục bộ
- Xây dựng và hoàn thiện tích hợp hệ thống ISO 900:2015, ISO 14001, OHSAS 18001 theo tiêu chuẩn PAS 99
- Đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng làm việc, cũng như đáp ứng các yêu cầu đặc thù của công việc, cụ thể như: các khóa huấn luyện về an toàn vệ sinh lao động, phổ biến hướng dẫn chính sách pháp luật, các lớp về quản lý như Quản lý chiến lược, Tài chính dành cho lãnh đạo, Giám đốc nhân sự, Năng lực quản trị cho quản lý cấp trung

4.2. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2016 :

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Tỷ lệ tăng /giảm (%)
A	B	1	2	3=2/1
1	Tổng doanh thu	307.970	320.879	106,98%
2	Tổng chi phí	195,136	206.621	
3	Lợi nhuận trước thuế	112,834	114.258	101.26%
4	Thuế TNDN	24,363	21.939	
5	Lợi nhuận sau thuế	88.471	92.319	104.35%
6	Nộp ngân sách	49.250	47.000	95,43%
7	Chi cổ tức	26%	20%	-

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

Trong năm 2015, 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 108,23% so với kế hoạch, hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.

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 2015 cho các cổ đông là 26% - bao gồm 22% trích từ lợi nhuận của năm 2015 và 4% trích từ lợi nhuận các năm trước còn lại (2.600 đồng/cổ phiếu) tính trên vốn điều lệ, tương ứng 78.000.000.000 đồng.

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

Trong năm 2015 mặc dù tình hình kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn 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 2016

Tập trung chỉ đạo giám sát thường xuyên công tác triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016. 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, hệ thống 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 **Chu Thanh Sơn** - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 10.500.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 35,00%, trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 10.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- ❖ Bà **Lương Minh Hiền** - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty
Số cổ phần sở hữu: 4.504.521 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 15,015%, trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 4.521 cổ phần
- ❖ Ông **Trịnh Cường** - Thành viên Hội đồng quản trị
Số cổ phần sở hữu: 4.500.000 cổ phần, tỷ lệ sở hữu có quyền biểu quyết là 15,00%, trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần
 - Cá nhân sở hữu: 0 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 8,41%, 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 3,00%.
- 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	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Xuân Bách	Nguyên Chủ tịch HĐQT	2	Thôi Chủ tịch HĐQT từ kỳ họp ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015
2	Ông Phan Đình Thám	Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	1	Thôi TV HĐQT từ kỳ họp ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	4	
4	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	4	
5	Ông Trịnh Cường	Thành viên HĐQT	4	
7	Ông Chu Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	2	Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT từ kỳ họp ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015
7	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	3	Bổ nhiệm TV HĐQT từ kỳ họp ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015

❖ **Nội dung và kết quả các cuộc họp năm 2015:**

Trong kỳ, HĐQT đã tổ chức 4 cuộc họp và lấy ý kiến các thành viên triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, thông qua các chiến lược, kế hoạch phát triển kinh doanh và báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng quý, năm của Công ty, cụ thể là:

- Bổ nhiệm nhân sự cán bộ quản lý
 - + Thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT
 - + Thông qua miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám Đốc và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới.
- Phê duyệt các phương án kinh doanh
 - + Mua và đầu tư xây mới nhà xưởng trong KCN
 - + Cải tạo nhà xưởng hiện hữu trong KCN
 - + Thông qua chủ trương tiếp nhận quản lý và khai thác dự án KCN Thạnh Phú
 - + Đầu tư, xây dựng thêm 1 kho 33.000m²
 - + Xây dựng và hoàn thiện tích hợp hệ thống ISO 9001:2015, ISO 14001, OHSAS 18001 theo tiêu chuẩn PAS 99
- Phê duyệt phương án đầu tư và duy tu các hạng mục cơ sở hạ tầng
 - + Đầu tư hệ thống điện, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước mưa & nước thải trong KDC Trảng Bom
 - + Cải tạo nâng cấp, duy tu cơ sở hạ tầng trong KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu và Xuân Lộc
- Cổ tức, lợi nhuận, lương - thưởng
 - + Thực hiện chi trả cổ tức năm 2014
 - + Thông qua việc khen thưởng HĐQT, BKS và ban điều hành công ty vượt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014
 - + Thông qua kết quả SXKD năm 2015 và kế hoạch SXKD năm 2016
 - + Thông qua báo cáo tài chính năm 2015 (đã kiểm toán)
 - + Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2015 và phân phối lợi nhuận các năm trước để lại
 - + Thông qua quyết toán quỹ lương năm 2015 và kế hoạch quỹ lương năm 2016

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

- HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ một cách thận trọng, tập trung hoạch định chiến lược, đưa ra các quyết định chính xác, kịp thời chỉ đạo hoạt động kinh doanh nhằm đảm bảo lợi ích của Công ty, cổ đông và đối tác cũng như quyền lợi của người lao động.

- HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty, đề ra các chủ trương, kế hoạch phù hợp với từng thời điểm kinh doanh và hỗ trợ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
- Các nghị quyết, quyết định tại các cuộc họp của HĐQT được ban hành dựa trên dự thống nhất cao của các thành viên HĐQT.
- Hoàn thành vượt mức kế hoạch năm 2015: trong năm, Công ty đã nỗ lực hoàn thành kết quả SXKD với doanh thu tăng 108,23% và lợi nhuận sau thuế tăng 108,17% so với mức kế hoạch đề ra.

1.4. 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 Chu Thanh Sơn	Chủ tịch HĐQT	Tổng công ty CP phát triển KCN	Phó Tổng Giám Đốc
2	Ông Trịnh Cường	TV. HĐQT	Tổng công ty CP phát triển KCN	Chuyên viên văn phòng
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	TV. HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Chủ tịch HĐQT
4	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	TV. HĐQT	Quỹ 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:
04 thành viên HĐQT đã có chứng chỉ đào tạo quản trị công ty (Ông Trịnh Cường chưa có)

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 %, trong đó:
 - 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 2015

- 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: 49.896 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 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.

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

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 2015 là 1.593.732.000 đồng.

- Thù lao HĐQT: 4.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao BKS & Thư ký HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng.
- Thưởng của HĐQT và BKS 2015: 360.000.000 đồng

