

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Long Thành, ngày tháng 4 năm 2015

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2014 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2015

PHẦN I: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2014

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện năm 2014	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2014/năm 2013
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	189,67	160	211,02	132%	111%
2	Lợi nhuận trước thuế	47,83	25	50,4	202%	105%
3	Thuế TNDN	8,40		7,0		83%
4	Lợi nhuận sau thuế	39,43		43,4		110%

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

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2014 đến 31/12/2014: **55.700 m²** (Công ty Suheung mở rộng sản xuất),

- Lũy kế Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê đến 31/12/2014: 246,6 ha tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 80%

1.2. Nhà xưởng cho thuê:

- Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014: Số lượng nhà xưởng đã ký hợp đồng là 04 nhà xưởng, lũy kế tổng nhà xưởng đã cho thuê lên 22 nhà xưởng.

1.3. Nhà xây thô và đất nền:

Stt	Nội dung	Lũy kế đến năm 2014
1	Khu dân cư Tam An	
	Đất nền	194 nền
	Nhà liên kế - LK3	01 căn
2	Khu dân cư Trảng Bom	
	Nhà xây thô – Biệt thự (16 căn)	20 căn

2. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

- Đối với KCN Long Thành: Đền bù giải tỏa đạt 99,6%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 95%.

- KDC Tam An I : Đền bù giải tỏa đạt 91%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 75%.

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

PHẦN II: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015

1. Kế hoạch năm 2015: Trong năm 2015, Công ty đã đặt ra kế hoạch kinh doanh như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu	175
2	Lợi nhuận trước thuế	27,5
3	Chi phí xây dựng cơ bản	105
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	12%

2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2015:

2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN: Tiếp tục khai thác KCN Long Thành theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2015, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê 5 ha, đồng thời tiếp thị cho thuê 5 nhà xưởng.
- Kinh doanh Khu dân cư Tam An 1: Triển khai bán 55 nền đất liên kế, biệt thự và 9 căn nhà liên kế, cho thuê 3 căn nhà liên kế.

2.2. Công tác xây dựng hạ tầng: Trong năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2015 khoảng 105 tỷ đồng bao gồm một số hạng mục chính như sau:

+ Các dự án đang triển khai:

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

- Hạ tầng KCN Long Thành: Đường số 9 – Đoạn từ đường số 10 đến HL21 – Phần mặt đường, vỉa hè, dải phân cách; Hàng rào KCN (Đoạn từ mốc M1-M21); San nền các lô đất cho thuê dọc đường số 12 – Giai đoạn 3; San nền, Mương thoát nước, hồ điều hòa Khu công viên cây xanh theo quy hoạch; Đường dây trung thế, hạ thế, TBA và HTCS đường số 11, 12; Mương thoát nước dọc các lô đất đường số 12 – Giai đoạn 2; Trồng cây xanh Khu công nghiệp.

- Xây dựng nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 3: Xây dựng 4 nhà xưởng mới cho thuê dự kiến 26, 27, 32, 33 theo kế hoạch đề ra.

KDC Tam An I : Tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng khu dân cư Tam An 1 theo kế hoạch đã đề ra để phục vụ cho việc tiếp thị, kinh doanh đất nền, bao gồm:

- Hạ tầng KDC Tam An 1: Đường số 15; Hệ thống cấp điện và chiếu sáng đường số 15; Hệ thống cấp nước đường số 15.

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

a. Khu đất quy hoạch đất dịch vụ KCN

Đối với phần diện tích đất khu dịch vụ 27,63 ha tại KCN Long Thành, Công ty sẽ phát triển các loại hình dịch vụ hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ đa dạng (như dịch vụ kho bãi, logistic, dịch vụ văn phòng cho thuê, showroom và đất dịch vụ công nghiệp khác) nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư vào khu công nghiệp, phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.

b. Dự án xây dựng trạm kinh doanh xăng, dầu:

Công ty đã hoàn tất xây dựng Giai đoạn 1 bao gồm khu vực trụ bơm xăng dầu (6 trụ bơm), nhà bán hàng và thành lập chi nhánh kinh doanh xăng dầu trong KCN.

Để nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ cho nhân viên Trạm xăng dầu, Sonadezi Long Thành đã cử các nhân viên tham gia các khóa đào tạo về nghiệp vụ kinh doanh xăng dầu và tất cả đều có chứng chỉ.

Hiện tại, Sonadezi Long Thành đang đàm phán với các nhà cung cấp chiến lược để triển khai kinh doanh.

c. Dự án thuê đất tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu (50ha)

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2011-2015, Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 50 ha đất tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu. Với dự án này, Công ty đang có kế hoạch triển khai xây dựng nhà xưởng để cho thuê.

d. Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai 195 ha

Đến nay UBND tỉnh Đồng Nai vẫn chưa xem xét thỏa thuận địa điểm cho Công ty thực hiện đầu tư dự án trên. Tuy nhiên, ngày 23/01/2015 Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có báo cáo số 13/BC-SXD về việc tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng khu vực phát triển các dự án phía Tây quốc lộ 51 tiếp giáp thị trấn Long Thành. Theo đó, Sở Xây dựng chủ trì lập quy hoạch chung khu vực phát triển các dự án phía Tây quốc lộ 51 trong đó có dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai 195 ha. Về chi phí lập quy hoạch, các chủ đầu tư các dự án thành phần (trong đó có Công ty CP Sonadezi Long Thành) đã thống nhất hỗ trợ kinh phí thực hiện.

Bên cạnh đó, để đảm bảo kết hoạch đầu tư Sở Xây dựng cũng kiến nghị UBND tỉnh chấp thuận các chủ đầu tư chủ động lựa chọn đơn vị tư vấn có năng lực thực hiện nghiên

cứu quy hoạch song song với quá trình lập quy hoạch chung, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ sau khi quy hoạch chung được phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang chuẩn bị hồ sơ lựa chọn nhà thầu tư vấn lập quy hoạch phân khu 1/2000 của dự án theo quy định.

e. Dự án Khu dân cư 03ha tại xã An Phước, huyện Long Thành.

Do một số vướng mắc trong công tác thu hồi đất dự án, Công ty đã có công văn đề nghị và được UBND huyện Long Thành chấp thuận gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm dự án đến hết ngày 15/01/2016.

Dự án Khu dân cư 3ha được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho hoán đổi đất giữa Công ty CP Sonadezi Long Thành và Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai nên không thực hiện công tác bồi thường về đất. Công ty CP Sonadezi Long Thành đang liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành để được hướng dẫn thủ tục xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, báo cáo cơ quan cấp thẩm quyền lập thủ tục thu hồi đất, giao đất theo quy định.

Riêng đối với phần tài sản gắn liền với đất, Công ty CP Sonadezi Long Thành căn cứ theo Khoản 4, Điều 16, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ sẽ thực hiện thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất khi thực hiện dự án.

Bên cạnh công tác bồi thường, thu hồi đất dự án, Công ty CP Sonadezi Long Thành cũng đang phối hợp đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch và thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành và đem lại hiệu quả cao cho dự án, trước khi triển khai các bước tiếp theo.

f. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 – 75ha

Thực hiện Báo cáo số 6925/BC-UBND ngày 11/09/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (gửi Bộ Công thương) và Công văn số 2696/SKHĐT-HTĐT ngày 12/12/2012 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sonadezi Long Thành đã ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đo vẽ và lập sơ đồ giới thiệu địa điểm cho dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 điều chỉnh quy mô diện tích xuống còn 75 ha.

Ngày 04/11/2013, UBND huyện Long Thành đã có Công văn số 6183/UBND-NN gửi UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở, ngành liên quan thống nhất kiến nghị xem xét thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư hạ tầng Cụm CN – TTCN Long Phước 1 cho Công ty CP Sonadezi Long Thành tiếp nhận và triển khai thực hiện dự án.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã bổ sung các nội dung về phương án sơ bộ và tài liệu chức năng năng lực tài chính theo yêu cầu tại công văn số 506/SKHĐT-HTĐT ngày 14/03/2014.

Hiện tại, Sonadezi Long Thành đang chờ UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai xem xét thỏa thuận địa điểm để Công ty tiếp nhận và triển khai thực hiện dự án.

3. Giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2015

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

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân

hàng, các sản phẩm bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.

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

Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành như trên.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: ĐHCĐ.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tuấn

Kính thưa Quý vị đại biểu.

Kính thưa Quý cổ đông

Thay mặt Ban Điều hành Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, tôi xin báo cáo kết quả kinh doanh năm 2012 và kế hoạch kinh doanh năm 2013 như sau: