

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN, MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

## **BẢN CÁO BẠCH**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/06/2007, lần thay đổi gần nhất ngày 18/05/2018)*



#### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

#### **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

*(Quyết định ĐKNY số:522/QĐ-SGDHCM do Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 12 năm 2018 )*

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 8860 788 Fax: (0251) 8860 783

Website: [www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn)

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

Địa chỉ: Tầng 2 – 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3773 7070 Fax: (024) 3773 9058

#### **CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 – 138 Lê Thị Hồng Gấm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 6290 8686 Fax: (028) 6291 0607

Website: [www.fpts.com.vn](http://www.fpts.com.vn)

#### **NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên: Đinh Ngọc Thuận

Chức vụ: Thành viên HĐQT - PTGD

Điện thoại: (0251) 8860 788

Fax: (0251) 8860 783

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/06/2007, lần thay đổi gần nhất ngày 18/05/2018)

**Địa chỉ:** Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**Điện thoại:** (0251) 8860 788

**Fax:** (0251) 8860 783

**Website:** [www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn)

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

### TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH



**Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

**Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông

**Mã cổ phiếu:** SZC

**Mệnh giá:** 10.000 đồng

**Tổng số lượng niêm yết:** 100.000.000 cổ phiếu

**Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá):** 1.000.000.000.000 đồng

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

##### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3827 5026 Fax: (028) 3827 5027

Website: [www.rsm.com.vn](http://www.rsm.com.vn)

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

##### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CN TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 6290 8686 Fax: (028) 6291 0607



## MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	<b>5</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp .....	6
3. Rủi ro đặc thù.....	6
4. Rủi ro khác .....	8
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	<b>9</b>
1. Tổ chức niêm yết .....	9
2. Tổ chức tư vấn.....	9
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT</b> .....	<b>12</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	12
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của công ty .....	16
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu cổ đông .....	19
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức ĐKNY, những công ty mà tổ chức ĐKNY đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức ĐKNY .....	20
5. Công ty mà tổ chức ĐKNY đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối .....	22
6. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức ĐKNY.....	22
7. Hoạt động kinh doanh .....	22
8. Chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp - Đô thị - Golf Châu Đức: .....	29
9. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	42
10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	44
11. Chính sách đối với người lao động .....	47
12. Chính sách cổ tức .....	49
13. Tình hình hoạt động tài chính .....	49
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	55
15. Tài sản .....	78
16. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo .....	81

17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	84
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKNY.....	84
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết: .....	84
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>85</b>
1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông .....	85
2. Mệnh giá: 10.000 đồng.....	85
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 100.000.000 cổ phiếu.....	85
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	85
5. Xếp hạng tín nhiệm.....	86
6. Phương pháp tính giá .....	86
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	88
8. Các loại thuế có liên quan .....	88
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>91</b>
1. Tổ chức tư vấn.....	91
2. Tổ chức kiểm toán.....	91
<b>VII.PHỤ LỤC.....</b>	<b>92</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

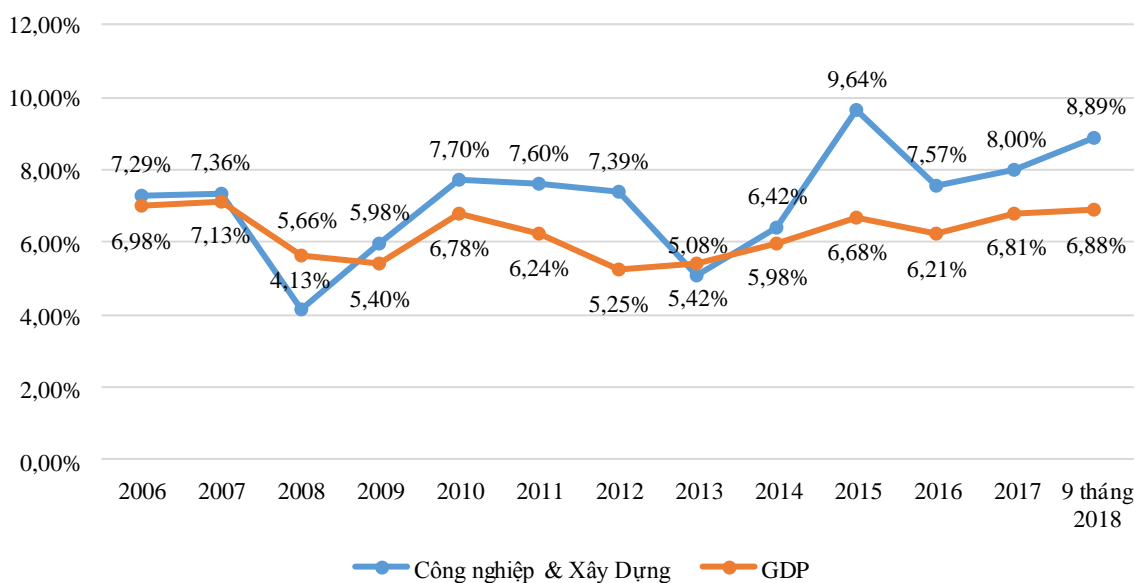
### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

Với lĩnh vực hoạt động chính là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và xây dựng, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Sonadezi Châu Đức chịu ảnh hưởng sâu sắc bởi các yếu tố của nền kinh tế vĩ mô. Một khi các yếu tố này thay đổi sẽ lập tức tác động đến thị trường, kéo theo sự thay đổi của hàng loạt các nhu cầu trong nền kinh tế nói chung và ngành công nghiệp nói riêng. Nhóm rủi ro này bắt nguồn từ những yếu tố như:

##### 1.1. Tốc độ tăng trưởng GDP

Khi nền kinh tế tăng trưởng khiến các doanh nghiệp mở rộng đầu tư, các ngành bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng phát triển, nhu cầu về cơ sở hạ tầng tăng cao để phục vụ cho sản xuất. Trong xu thế hội nhập như hiện nay, Việt Nam tham gia ngày càng nhiều các hiệp định thương mại tự do (FTA), thu hút vốn đầu tư nước ngoài, tăng cường hoạt động xuất, nhập khẩu lại càng đẩy mạnh về nhu cầu phát triển khu công nghiệp và xây dựng



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

Thực tế cho thấy, tốc độ phát triển của ngành công nghiệp và xây dựng có mối tương quan thuận chiều với tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm. Theo số liệu của tổng cục thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2017 tăng 6,81% so với năm 2016, vượt mục tiêu đề ra ban đầu là 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011 – 2016. Tăng trưởng của khu vực công nghiệp và xây dựng năm 2017 tăng 8,00% so với năm 2016. Sang năm 2018, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III năm 2018 tăng 6,88% so với cùng kỳ năm trước (Quý I tăng 7,45%; quý II tăng 6,73%), cho thấy nền kinh tế vẫn giữ được đà tăng trưởng. Trong mức tăng 6,88% của toàn nền kinh tế 09 tháng đầu năm 2018, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,89%, đóng góp 48,7% vào mức tăng trưởng chung. Cùng với xu thế hội nhập

hiện nay nền kinh tế Việt Nam hứa hẹn sẽ mở ra những cơ hội cho sự phát triển của ngành công nghiệp xây dựng nói chung và của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức nói riêng.

## 1.2. Lãi suất

Hoạt động trong ngành xây dựng và đầu tư phát triển khu công nghiệp, nhu cầu vốn vay dài hạn luôn ở mức cao để tài trợ cho các dự án của Công ty. Do đó, yếu tố lãi suất đóng một vai trò quan trọng đến khả năng thanh toán của Công ty. Một khi lãi suất tăng cao kéo theo gánh nặng về chi phí lãi vay đột biến sẽ làm Công ty rơi vào rủi ro mất thanh khoản. Ngược lại, lãi suất giảm sẽ là một động lực để Công ty tiếp cận nguồn vốn vay có chi phí thấp, sử dụng đòn bẩy tài chính trong xây dựng cơ cấu vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả.

Lãi suất huy động trong năm 2017 tương đối ổn định, chỉ tăng khoảng 0,2%-0,3%. Mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm 0,5%/năm đối với cho vay ngắn hạn và đưa lãi suất cho vay trung hạn và dài hạn về tối đa 10%/năm đối với các khách hàng vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời tích cực triển khai các chương trình cho vay với lãi suất ưu đãi đã tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn vay với chi phí phù hợp trong đó có Sonadezi Châu Đức.

## 1.3. Lạm phát

Tỷ lệ lạm phát ảnh hưởng mạnh mẽ chính sách tiền tệ. Một khi lạm phát tăng cao buộc Ngân hàng nhà nước sẽ có những chính sách thắt chặt tiền tệ để kiềm hãm lạm phát, khiến lượng cung tiền sụt giảm, nhu cầu đầu tư cho bất động sản giảm xuống và ngược lại. Công ty hoạt động trong lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản cũng sẽ bị ảnh hưởng bởi yếu tố này. Theo số liệu của tổng cục thống kê, lạm phát cơ bản tháng 9/2018 tăng 0,14% so với tháng trước và tăng 1,61% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 9 tháng đầu năm 2018 tăng 1,41% so với bình quân cùng kỳ năm 2017.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần và cùng với đặc điểm về ngành nghề nên chịu sự chi phối của các văn bản pháp luật như Luật doanh nghiệp, Luật Tài nguyên môi trường, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật kế toán, Luật kiểm toán, Luật Bất động sản, và các văn bản pháp luật có liên quan.

Để đáp ứng lộ trình hội nhập toàn cầu và những thay đổi của nền kinh tế, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang ở giai đoạn đổi mới mạnh mẽ, vừa tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, vừa tạo ra những thách thức trước sự cạnh tranh của một sân chơi mở rộng.

## 3. Rủi ro đặc thù

### 3.1. Rủi ro cạnh tranh

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu và các địa phương lân cận, ngày càng nhiều các khu công nghiệp được xây dựng thu hút các nhà đầu tư trong việc tìm địa điểm sản xuất kinh doanh, so sánh chi tiết giá thuê đất, hạ tầng kết nối và khả năng cung ứng nguồn nhân lực tại chỗ... tạo ra những thách thức trong việc tìm kiếm khách hàng hơn nhưng cũng là một

động lực giúp Công ty cải thiện cơ sở hạ tầng, nghiên cứu thị trường, tìm kiếm, kết nối với các đối tác phục vụ cho mục tiêu phát triển.

Ngoài ra, Công ty đang được hưởng các ưu đãi về thuế đối với các dự án nằm trong chính sách của Nhà nước. Đây là một lợi thế cạnh tranh của Công ty trong việc đưa ra giá thuê đất cạnh tranh hơn các đối thủ khác, nắm bắt cơ hội để triển khai các dự án lớn về lâu dài với các đối tác lớn. Chính sách ưu đãi thuế vừa là cơ hội trong vài năm tới, nhưng cũng là rủi ro trong dài hạn nếu các chính sách này hết hạn hoặc có sự thay đổi.

### 3.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro này xuất phát từ các hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hoạt động tài chính, tiền gửi ngân hàng và phần lớn đến từ khoản phải thu khách hàng.

Đối với các khoản phải thu khách hàng: Doanh thu phát sinh tăng từ các khoản phải thu như dòng tiền thực chưa về phát sinh rủi ro về tính thanh khoản chi trả cho các hoạt động thường xuyên. Công ty quản lý các khoản phải thu bằng cách giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi, phân tán rủi ro này vào nhiều đối tượng khách hàng khác nhau.

Đối với tiền gửi ngân hàng: Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là khá thấp.

### 3.3. Rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản

Việc chi phí phát triển các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### 3.4. Rủi ro trong phương thức ghi nhận doanh thu

Do đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực cho thuê bất động sản, công ty thực hiện ghi nhận doanh thu theo 02 phương thức khác nhau căn cứ quy định tại Thông tư 200/2014/TT/BTC và hợp đồng thỏa thuận giữa SZC và các đối tác. Cụ thể:

- Hợp đồng loại 1: Thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian đầu tư, thời hạn trả trong vòng 12 tháng. Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần, ghi nhận cho toàn bộ giá trị hợp đồng nếu hợp đồng và điều khoản thanh toán thỏa điều kiện ghi nhận doanh thu một lần.
- Hợp đồng loại 2: Thuê đất hàng năm và các hợp đồng không thỏa điều kiện thời hạn trả trong vòng 12 tháng. Hàng năm, công ty tính và ghi nhận doanh thu của từng năm bằng tổng số tiền đã thu chia cho số kỳ thu tiền trước trong năm.

Công ty nhận định đây không phải là rủi ro đối với hoạt động SXKD vì kết quả SXKD trong những năm tới không có biến động lớn từ việc ghi nhận doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp một lần. Cơ sở cho nhận định này dựa trên quỹ đất chưa cho thuê là 765 ha và nhu cầu thuê đất KCN đang tăng nhanh do những ưu thế của KCN Châu Đức. Đồng thời, giá thị

trường cho thuê đất KCN tăng bình quân tối thiểu 10%/năm. Vì vậy, việc ghi nhận doanh thu một lần của năm hiện tại không ảnh hưởng doanh thu những năm tiếp theo.

#### **4. Rủi ro khác**

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, biến động giá cả, sự ảnh hưởng đến từ những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch... làm giảm lợi nhuận của Công ty hoặc làm cho các khách hàng truyền thống có thể bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

#### CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Ông: Phạm Xuân Bách	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Tuấn	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Chức vụ: Giám đốc tài chính
Bà: Phạm Thị Kim Hòa	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà: Lư Thị Thúy Vân	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Bà: Lê Quang Ngọc Thanh                      Chức vụ: Giám đốc Tư vấn TCDN

Giấy UQ: 142-2017/QĐ/FPTS-FHR ký ngày 18 tháng 12 năm 2017

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ ĐKNY do Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết 167 - 2016/TVTC/FPTS-HCM & SZC với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức
Tổ chức ĐKNY	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức
SZC	Công ty cổ Phần Sonadezi Châu Đức
FPTS	Công ty cổ phần Chứng khoán FPT
UBCKNN	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
UBND	Ủy Ban nhân dân
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
BCB	Bản cáo bạch
BCTC	Báo cáo tài chính
ĐVCT	Đơn vị cấp trên
Logo	Biểu tượng
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
BKS	Ban kiểm soát
BTGD	Ban Tổng giám đốc
GĐ	Giám đốc
PTGD	Phó Tổng giám đốc
KTT	Kế toán trưởng
VĐL	Vốn điều lệ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
BQ	Bình quân
CP	Cổ phiếu, cổ phần
KDC	Khu dân cư

KCN	Khu công nghiệp
CCN	Cụm công nghiệp
KKT	Khu kinh tế
KĐT	Khu đô thị
BVTC	Bản vẽ thi công
BOT	là hình thức đầu tư được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng, kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng trong một thời hạn nhất định; hết thời hạn, nhà đầu tư chuyển giao không bồi hoàn công trình đó cho Nhà nước Việt Nam.
XLNT	Xử lý nước thải
TNMT	Tài nguyên môi trường
TBA	Trạm biến áp

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

##### 1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Tên Tiếng Anh: Sonadezi Chau Duc Shareholding Company
- Tên viết tắt: SZC
- Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860 788
- Fax: (0251) 8860 783
- Website: [www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn)
- Logo:
 


- Giấy đăng ký doanh nghiệp: 3600899948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/06/2007, lần thay đổi gần nhất ngày 18/05/2018.
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng
- Ngành nghề ĐKKD chính:
  - Xây dựng nhà các loại;
  - Xây dựng công trình đường bộ;
  - Xây dựng công trình công ích;
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
  - Chuẩn bị mặt bằng;
  - KD bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc Chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

## 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Ngày 26/06/2007: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tiền thân là Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sonadezi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu và chính thức đi vào hoạt động.
- Ngày 15/09/2007: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sonadezi thực hiện tăng vốn điều lệ đồng thời đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Tháng 11 năm 2008: Hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đi vào hoạt động.
- Quý IV năm 2010: Công ty thu phí theo Dự án BOT đường 768 trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân.
- Tháng 5 năm 2011: Công ty cho thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức cho những khách hàng đầu tiên.
- Tháng 01 năm 2012: Công ty khai trương văn phòng trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi; tháng 12/2012, khánh thành Sân tập Golf Sonadezi tại trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai.
- Tháng 12 năm 2014: Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của công ty từ 700 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.
- Tháng 12 năm 2015: Công ty hoàn tất đầu tư và khai thác 02 Trạm thu phí tiếp theo của Dự án BOT đường 768.
- Năm 2016: Hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành công trình Module 01 – Công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Đợt 01 công suất 500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016.
- Năm 2017: Triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng KCN giai đoạn I phục vụ các khách hàng thuê đất tại KCN.
- Ngày 30/01/2018: Lễ động thổ dự án sân Golf Châu Đức.
- Tháng 03/2018: Ký bản thỏa thuận hợp tác đầu tư xây dựng sân Golf Châu Đức với đối tác Hàn Quốc.
- Tháng 6/2018: Thành lập Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức

Một số hình ảnh về dự án KCN đô thị Châu Đức



Một số hình ảnh về Dự án đường 768



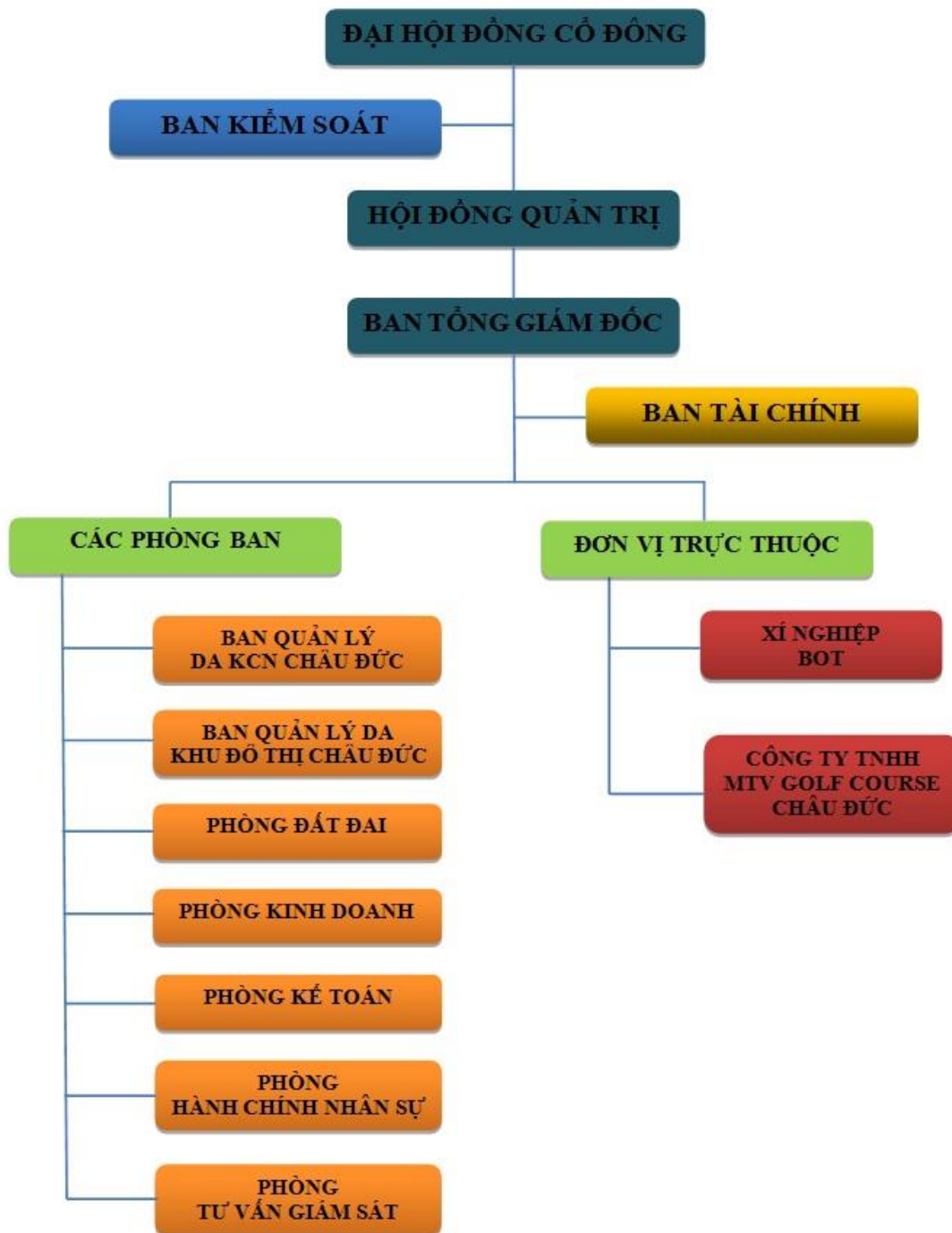
### 1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 (số cũ 4703000397) do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/06/2007 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 110.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp là 74.800.000.000 đồng. Từ thời điểm thành lập đến nay, Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức đã trải qua các đợt tăng vốn sau:

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	VĐL tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
1	2007	-	74.800		Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm thành lập công ty.
2	2008	588.305	663.105	Phát hành ra công chúng <sup>(*)</sup>	
3	2010	36.895	700.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/SZC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2010.</li> <li>- Báo cáo kết quả phát hành ngày 24/10/2010.</li> </ul>
4	2015	300.000	1.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25/11/2014.</li> <li>- Báo cáo kết quả phát hành riêng lẻ 31/12/2014.</li> <li>- Thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành của UBCKNN ngày 07/01/2015.</li> </ul>

*(\*) Do chưa nắm rõ được hết các quy định về lĩnh vực chứng khoán trong giai đoạn đầu thành lập và hoạt động, Công ty chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đợt phát hành ra công chúng này. Theo đó, ngày 11/09/2009, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có quyết định số 589/QĐ-UBCK về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với Công ty. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã nghiêm chỉnh chấp hành quyết định.*

## 2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của công ty





Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông. Công ty có Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị. Ban điều hành có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

### **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần theo quy định của Luật doanh nghiệp.

### **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị (“HDQT”) là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HDQT của Công ty hiện tại có sáu (06) thành viên.

### **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát (“BKS”) là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ do ĐHĐCĐ bầu ra. Vai trò của BKS là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. BKS của Công ty hiện tại gồm ba (03) thành viên, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

### **Ban Tổng Giám đốc**

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc Công ty có ba (03) người, gồm: một (01) Tổng Giám đốc; hai (02) Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HDQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

Ngoài ra, Cơ cấu tổ chức các phòng ban hiện nay bao gồm 08 Phòng ban chuyên môn, 02 đơn vị trực thuộc theo thứ tự như sau:

### **Ban tài chính:**

Ban tài chính là đơn vị trực thuộc Công ty chịu sự chỉ đạo, điều hành trực tiếp của Tổng Giám đốc. Chức năng chủ yếu của Ban Tài chính là tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc đảm bảo nguồn vốn hoạt động và các vấn đề liên quan đến quản trị tài chính của Công ty.

### **Phòng Đất đai:**

Phòng Đất đai là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện công tác quản lý đất đai đối với các dự án được phân công.

### **Phòng Kinh doanh:**

Phòng Kinh doanh là Phòng chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty, trực thuộc Ban Tổng Giám Đốc Công ty, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác sau:

- Phát triển các dự án, chương trình kinh doanh của Công ty;
- Các ý tưởng, chiến lược trong lĩnh vực đầu tư tài chính, chứng khoán;
- Tham mưu, đề xuất ý kiến về các vấn đề liên quan đến hệ thống mạng, các thiết bị phần cứng, sử dụng phần mềm bản quyền, website, hệ thống email, ERP;
- Công tác tiếp thị và kinh doanh đối với đất công nghiệp, nhà xưởng và các dịch vụ hạ tầng đi kèm;

- Công tác tiếp thị, bán và cho thuê sản phẩm nhà ở;
- Công tác chăm sóc khách hàng và theo dõi thực hiện các cam kết sau khi bán hàng.
- Công tác soạn thảo và trình duyệt các Dự án đầu tư của Công ty;
- Công tác báo cáo, kế hoạch về các chương trình kinh doanh của Công ty;

**Phòng Kế toán:**

Phòng Kế toán là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra công tác kế toán của Công ty.

**Phòng Hành chính Nhân sự:**

Phòng Hành chính – Nhân sự là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra công tác quản trị hành chính – nhân sự của toàn Công ty.

**Phòng Tư vấn Giám sát:**

Phòng Tư vấn Giám sát là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện công tác giám sát thi công xây dựng công trình do Công ty làm chủ đầu tư và các hợp đồng dịch vụ tư vấn giám sát theo quy định của pháp luật từ khi khởi công đến khi kết thúc thời gian bảo hành công trình.

**Ban quản lý Dự án Khu Công nghiệp (KCN) Châu Đức:**

Ban Quản lý dự án KCN Châu Đức chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp và toàn diện của Ban Tổng Giám đốc về tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý dự án. Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Châu Đức được giao thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng, tham mưu cho lãnh đạo từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến kết thúc xây dựng, đưa dự án KCN Châu Đức vào khai thác sử dụng bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật

**Ban quản lý dự án Khu đô thị (KĐT) Châu Đức:**

Ban Quản lý dự án KĐT Châu Đức chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp và toàn diện của Ban Tổng Giám đốc về tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý dự án. Ban Quản lý dự án KĐT Châu Đức được giao thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng, tham mưu cho lãnh đạo từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến kết thúc xây dựng, đưa dự án KĐT Châu Đức vào khai thác sử dụng bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật

**Xí nghiệp BOT:**

Xí nghiệp BOT - CTCP Sonadezi Châu Đức là đơn vị kinh tế trực thuộc của CTCP Sonadezi Châu Đức, có chức năng tổ chức triển khai thực hiện các chương trình và kế hoạch sản xuất kinh doanh do Ban Tổng Giám đốc Công ty giao; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc quản lý xây dựng, tổ chức kinh doanh khai thác công trình BOT đường 768.

**Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức:**

Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức là công ty con của CTCP Sonadezi Châu Đức, có chức năng tổ chức triển khai thực hiện các chương trình và kế hoạch đầu tư, sản xuất kinh doanh do Ban Tổng Giám đốc Công ty giao; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc quản lý xây dựng, tổ chức kinh doanh khai thác.

### 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu cổ đông

#### 3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKDN	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	CTCP Sonadezi Long Thành	3600649539	KCN Long Thành, X. Tam An, H. Long Thành, Đồng Nai	10.080.000	10,08%
2	Tổng CTCP Phát triển khu công nghiệp	3600335363	Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, P. An Bình, TP. Biên Hoà, Đồng Nai	46.840.000	46,84%
<b>Tổng cộng</b>				<b>56.920.000</b>	<b>56,92%</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 05/12/2018

#### 3.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, sau thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình. Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 (số cũ 4703000397) lần đầu ngày 26/06/2007, lần thay đổi gần nhất ngày 18/05/2018. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

#### 3.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 05/12/2018

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>1.504</b>	<b>99.950.000</b>	<b>99,95%</b>
1	Cổ đông tổ chức	16	64.223.510	64,22%
2	Cổ đông cá nhân	1.488	35.726.490	35,73%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Cổ đông tổ chức	-	-	-
2	Cổ đông cá nhân	01	50.000	0,05%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.505</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 05/12/2018

**4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức ĐKNY, những công ty mà tổ chức ĐKNY đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức ĐKNY**

**4.1. Công ty mẹ:**

**Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ đăng ký: 3.765.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 3.765.000.000.000 đồng

Ngành nghề: Kinh doanh đa ngành nghề, tập trung phát triển hạ tầng KCN, kinh doanh bất động sản dân dụng,...

Vốn góp tại SZC: 468.400.000.000 đồng

Tỷ lệ CP tại SZC: 46,84% Vốn điều lệ

**4.2. Công ty con:**

**4.2.1. Công ty THHH MTV Golf Course Châu Đức**

Địa chỉ: Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, Việt Nam

Vốn điều lệ đăng ký: 140.000.000.000 đồng

Ngành nghề: hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

**Tổng quan về dự án:**

- Tên dự án: Sân Golf Châu Đức
- Địa điểm: Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Quy mô: Sân Golf Châu Đức 36 lỗ diện tích 152ha gồm 2 Sân 18 lỗ (*Sân Golf Resort và Sân Golf Tournament*). Các hạng mục trong Sân Golf Châu Đức gồm:
  - Sân golf Resort 18 lỗ diện tích 77,56 ha gồm: Các đường golf, Hệ thống thoát nước, Hệ thống tưới cây, Đường xe điện, Trồng cỏ.
  - Sân Golf Tournament 18 lỗ diện tích 74,44 ha gồm: Các đường golf, Hệ thống thoát nước, Hệ thống tưới cây, Đường xe điện, Trồng cỏ.
  - Các hạng mục phụ trợ của Sân Golf gồm: Nhà câu lạc bộ (Clubhouse), Nhà tập golf, Trạm dừng chân, Xưởng bảo trì, bảo dưỡng golf, Nhà ở nhân viên, Kho chứa hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật, Trạm bơm, Trạm điện, Cảnh quan sân golf + Sân đường nội bộ, bãi đậu xe + Công, tường rào.
- Tổng mức đầu tư ước tính khoảng 1.264 tỷ đồng.
- Công trình dân dụng, Cấp I.

**Tình hình thực hiện dự án:**

- Tổng diện tích đã bồi thường và thuê đất của dự án là 124 ha (đã bao gồm diện tích Sân golf Resort 77,56 ha).
- Đang thực hiện công tác bồi thường và thuê đất phần diện tích đất còn lại.
- Tổng chi phí đã chi cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng 99,172 tỷ đồng
- Đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 124 ha đất sân Golf.
- Hoàn tất phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500
- Đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức trong đó có Sân Golf Châu Đức 36 lỗ 152 ha.
- Đã hoàn tất phê duyệt ĐTM Sân Golf Châu Đức.
- Hoàn tất thẩm định thiết kế cơ sở của Bộ xây dựng.
- Hoàn tất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Sân Golf Châu Đức.
- Hoàn tất thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật Sân Golf Resort 18 lỗ.
- Đang thực hiện công tác xin cấp phép xây dựng Sân Golf resort 18 lỗ.
- Tổng chi phí đã chi cho công tác chuẩn bị đầu tư khoảng 20 tỷ đồng.

**Về việc hợp tác đầu tư sân Golf:**

- Đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh sân Golf Châu Đức với đối tác Hàn Quốc là Công ty Sky72 và Công ty JS Vina vào tháng 03 năm 2018.
- Đã thành lập Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức.
- Đang thực hiện các thủ tục xin tách dự án Sân golf Châu Đức.

**Tình hình hoạt động của công ty con:**

Tính đến thời điểm 30/09/2018, Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức chưa chính thức hoạt động và không phát sinh số liệu kế toán cho đến thời điểm hiện tại. Do đó, công ty CP Sonadezi Châu Đức chưa triển khai thực hiện Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc vào ngày 30/09/2018.

**4.2.2. Xí nghiệp trực thuộc****Xí nghiệp BOT – Công ty CP Sonadezi Châu Đức**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Tình hình hoạt động của Xí nghiệp BOT – Công ty CP Sonadezi Châu Đức:**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Nội dung	Năm 2017	09 tháng năm 2018
1	Tổng Tài sản	319.449.061.592	314.818.747.501
2	Tổng doanh thu	58.194.400.943	44.007.896.364
3	Lợi nhuận trước thuế	17.827.174.655	15.740.445.603

*Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức*

**5. Công ty mà tổ chức ĐKNY đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

Không có

**6. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức ĐKNY**

Không có

**7. Hoạt động kinh doanh**

Công ty hoạt động kinh doanh đa ngành nghề, trong đó lĩnh vực bất động sản là lĩnh vực thế mạnh, đặc biệt là bất động sản công nghiệp. Công ty đang triển khai kinh doanh bất động sản công nghiệp, dân dụng và các dịch vụ liên quan khác. Một số dự án mà công ty đang triển khai cụ thể như sau: Dự án Khu công nghiệp – Đô thị; Sân Golf Châu Đức và Dự án BOT đường 768.

**7.1. DỰ ÁN KCN – ĐT CHÂU ĐỨC**



Vị trí: Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

### 7.1.1. Căn cứ pháp lý hoạt động

- Thành lập KCN-ĐT Châu Đức:
  - o Văn bản số 919/TTg-CN ngày 07/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý chủ trương đầu tư KCN – ĐT Châu Đức tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
  - o Quyết định số 3600/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 về việc thành lập Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức.
- Chứng nhận đầu tư: Khu đô thị
  - o Số giấy chứng nhận đầu tư: 49121000164
  - o Ngày cấp lần đầu: 12/01/2009
  - o Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 19/05/2014
  - o Thời hạn đầu tư: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
- Chứng nhận đầu tư: Khu công nghiệp
  - o Số giấy chứng nhận đầu tư: 49221000129
  - o Ngày cấp lần đầu: 22/9/2008
  - o Chứng nhận đầu tư điều chỉnh thay đổi lần 01 ngày 12/10/2012
  - o Chứng nhận đầu tư điều chỉnh thay đổi lần 02 ngày 31/7/2014
  - o Chứng nhận đầu tư điều chỉnh thay đổi lần 03 ngày 23/01/2018, mã số dự án: 0805454868
  - o Thời hạn đầu tư: 50 năm kể từ ngày quyết định thành lập KCN - Đô thị.
- Quy hoạch:
  - o Quyết định 2915/QĐ-UB ngày 28/08/2008 của UBND Tỉnh Bà - Rịa Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
  - o Quyết định 4086/QĐ-UB ngày 07/12/2009 của UBND Tỉnh Bà - Rịa Vũng Tàu phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
  - o Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 14/07/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
  - o Quyết định 1968/QĐ-UB ngày 17/07/2017 của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
  - o Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 04/6/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Châu Đức – 650 ha tại xã Suối Nghê, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu.

- Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Thủ tục đất đai:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 907700 ngày 04/10/2013 (KCN 606 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920521 ngày 08/01/2018 (KCN 8,72 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920522 ngày 08/01/2018 (KCN 3,47 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920523 ngày 08/01/2018 (KCN 7,56 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920524 ngày 08/01/2018 (KCN 9,08 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 510880 ngày 23/10/2013 (KĐT 111 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920543 ngày 13/06/2018 (KĐT 5,95 ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830027 ngày 07/02/2018 (KĐT 124,1 ha thuộc Sân Golf)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830031 ngày 07/02/2018 (KĐT 13,2ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830088 ngày 25/06/2018 (KCN 20,27ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830089 ngày 25/06/2018 (KCN 147,10ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830090 ngày 25/06/2018 (KCN 4,16ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830091 ngày 25/06/2018 (KCN 3,64ha)
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 830093 ngày 25/06/2018 (KCN 9,89ha).

- Thủ tục môi trường:

- Quyết định số 453/QĐ-BTNMT ngày 13/3/2009 của Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức.



- Quyết định số 936/QĐ-BTNMT ngày 28/5/2010 của Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức.
- Giấy phép xả thải số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016.
- Giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức số 69/GXN-TCMT ngày 27/06/2017.
- Công văn 3955/BTNMT-TCMT ngày 04/8/2017 của Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường chấp thuận về việc bổ sung ngành nghề thu hút đầu tư của Khu công nghiệp Châu Đức.
- Công văn 4651/BTNMT-TCMT ngày 04/8/2017 của Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường chấp thuận về việc bổ sung ngành nghề Điện năng lượng mặt trời vào Khu công nghiệp Châu Đức.
- Công văn số 3008/BTNMT -TCMT về việc bổ sung ngành nghề phân bón vào KCN Châu Đức ngày 11/06/2018.

### **7.1.2. Tình hình triển khai thực hiện dự án**

Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức là một trong những dự án đầu tư khu phức hợp công nghiệp đô thị lớn hàng đầu cả nước, đảm bảo một môi trường làm việc, sinh sống, dịch vụ liên hoàn hướng đến chuẩn mực hiện đại, xanh và sạch. Khu công nghiệp được quy hoạch thành những phân khu chức năng bao gồm:

- Khu Công nghiệp Châu Đức (1.556,14 ha)
- Khu Đô thị Châu Đức (690,55ha)
- Các phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt: Khu Công nghệ cao 194,04 ha; Khu công nghiệp đa ngành 775,18 ha; Khu công nghiệp ít ô nhiễm 140,03 ha.

Tình hình triển khai thực hiện dự án hiện nay:

#### **i. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng**

- Toàn dự án với quy mô 2.245 ha, đến nay đã kiểm kê được 1.679,09 ha, đạt 74,79 %;
- Có quyết định phê duyệt phương án bồi thường cho 1.569,8 ha với tổng kinh phí bồi thường là 1.371,77 tỷ đồng;
- Số tiền đã chi trả cho người dân đến nay là 1.293,98 tỷ đồng tương ứng diện tích là 1.517,41 ha (tồn tài khoản Kho bạc 39,79 tỷ đồng diện tích 37,03 ha chưa nhận tiền), số tiền đã chi trả kinh phí phục vụ cho các đơn vị thực hiện bồi thường GPMB là 26,42 tỷ đồng;
- Diện tích đã nhận bàn giao là 1.254,62 ha
- Tổng diện tích có quyết định giao/thuê đất đến nay là 1.148,25 ha; Đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho 1.074 ha.

## ii. Công tác đầu tư hạ tầng Khu Công nghiệp

### Công tác thiết kế BVTC

- Hoàn tất thiết kế BVTC – DTXD các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 dự án (Khoảng 738ha) gồm: san nền, đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống điện, chiếu sáng, cây xanh. Hiện đang tiếp tục thực hiện công tác thiết kế giai đoạn 02 dự án khoảng 600ha.
- Hoàn tất thiết kế Trạm XLNT tập trung số 02 Module 01–Công suất 4.000m<sup>3</sup>.ngày/đêm, Module 01–Công suất 4.000m<sup>3</sup>.ngày/đêm. Hiện đang thực hiện công tác lấy ý kiến thẩm định Sở xây dựng làm cơ sở phê duyệt công trình.

### Công tác triển khai xây dựng hạ tầng

- Tổ chức lựa chọn Nhà thầu thi công xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ thu hút đầu tư dự án, Cụ thể như sau :
  - San nền: Đã triển khai san nền hoàn thiện diện tích khoảng 440/1.109 ha (Chiếm 39% diện tích đất có thể cho thuê, không bao gồm diện tích hạ tầng). Đang triển khai thi công san nền khoảng 80ha Khu vực Phía Nam, dự kiến hoàn tất Quý I/2019.
  - Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Hoàn tất thi công hoàn thiện 25km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường nội bộ KCN. Đang tiếp tục thực hiện các thủ tục triển khai thi công khoảng 04 km đường Đ.02A, Đ.21, Đ.04 và xin phép đầu nối đường Đ.02A vào QL.56.
  - Hệ thống cấp nước: Đã thi công hoàn thiện 13km đường ống cấp nước dọc đường Đông Tây, Đ.02, Đ.04, Đ.13, Đ.15, Đ.17 cấp nước cho khách hàng.
  - Hệ thống thoát nước thải: Đã thi công hoàn thiện 14km tuyến ống thoát nước thải dọc đường Đông Tây, Đ.02, Đ.04, Đ.13, Đ.15, Đ.17 dẫn về Trạm XLNT tập trung khu công nghiệp.
  - Hệ thống chiếu sáng: Thi công hoàn tất 7,4km hệ thống chiếu sáng dọc đường Đ.04 và đường Đ.02, đáp ứng nhu cầu Nhà đầu tư.
  - Cây xanh: Hoàn tất trồng cây xanh khoảng 8,5km dọc đường Đ.04, Đ.02, Đ.15, Đ.17, Đ.19, cây xanh Nút giao, hiện đang tiếp tục thực hiện các thủ tục triển khai thi công trồng cây xanh hoàn tất toàn bộ các tuyến đường đã thi công hoàn tất.
  - Nhà máy xử lý nước thải: Đã hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành công trình Module 01 – Công suất 500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức, đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016. Hoàn tất xác nhận hoàn thành công trình theo ĐTM. Hiện Trạm XLNT đang hoạt động ổn định và truyền tin hiệu liên tục về Sở TNMT theo quy định. Đang thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà thầu triển khai thi công Module 02 – công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (Cấp điện, khí, thông tin liên lạc):

- Hệ thống điện: Đã phối hợp ngành điện đầu tư hoàn tất và đưa vào vận hành TBA 110kV Châu Đức 01 công suất 63MVA và khoảng 11km lưới điện trung thế 22kV cấp điện cho các Nhà đầu tư trong KCN. Hiện Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu đã phê duyệt phương án tiếp tục đầu tư lưới trung thế cấp điện KCN (9,5km)
- Hệ thống thông tin: Đã phối hợp với VNPT Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư hệ thống hạ tầng viễn thông vào KCN, đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư. Đang phối hợp hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp viễn thông theo quy hoạch đảm bảo mỹ quan KCN.
- Hệ thống khí: Đã ký hợp đồng nguyên tắc với CTCP CNG Việt Nam về việc cấp khí cho dự án.
- Phối hợp với Vietcombank Vũng Tàu xây dựng hoàn tất nhà đặt máy ATM VCB tại VP Châu Đức cung cấp dịch vụ cho công nhân các Công ty trong Khu công nghiệp.

### Tình hình kinh doanh đất khu công nghiệp trong các năm qua: (triệu)

*DVT: Triệu đồng*

ST T	Hợp đồng	Khách hàng	Thời điểm ký kết	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị hợp đồng	Hình thức trả tiền thuê đất
1	01/HĐTĐ/SZ C/KD	CÔNG TY TNHH TIỀN TRIẾT	17/05/2011	31,000.0	8,282	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
2	02/HĐTĐ/SZ C/KD	CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH	17/05/2011	15,200.0	4,061	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
3	03/HĐTĐ/SZ C/KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH	01/06/2011	80,000.0	21,382	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
4	04/HĐTĐ/SZ C/KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH	20/11/2011	140,700.0	38,420	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
5	05/HĐTĐ/SZ C/KD	CÔNG TY TNHH TIỀN TRIẾT	16/12/2011	30,000.0	8,197	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
6	06-12/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH	25/12/2012	28,400.	10,057	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
7	07-12/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH	25/12/2012	57,400.0	20,326	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
8	08-13/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH	25/02/2013	62,600.0	22,252	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
9	09-13/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH	4/9/2013	58,820.0	20,914	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
10	10-13/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH	24/10/2013	191,714.0	68,735	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
11	11-13/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP CẤP NƯỚC CHÂU ĐỨC	17/12/2013	35,262.0	11,150	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
12	12/HĐTĐ-SZC-KD	TỔNG CÔNG TY SONADEZI	21/07/2014	650,007.9	234,263	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
13	13/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT GIÀY UY VIỆT	31/03/2015	96,250.0	55,873	Trả tiền lần trong 24 tháng
14	14/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH TIỀN TRIẾT	14/08/2015	40,055.0	15,253	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
15	15/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SỐ 2 (D2D)	19/11/2015	131,000.0	60,155	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng

16	17/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH XD CN VÀ DÂN DỤNG HỢP LỰC	22/12/2015	105,749.1	40,480	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
17	18/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH FULLXIN VIỆT NAM	25/04/2016	15,875.0	11.251	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
18	19/HĐTĐ-SZC-KD		20/09/2016	12,500.0	8.859	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
19	20/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH COV VINA	20/12/2016	25,000.0	19.135	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
20	21/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN DILIGO	14/02/2017	14,880.0	8.943	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
21	22/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH ZIRTEC	24/08/2017	44,137.5	34.913	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
22	23/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN KHÍ CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ VIỆT HÀN	26/10/2017	39,999.1	28.595	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
23	24/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH MAGIKAN VINA	08/12/2017	18,006.3	13.284	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
24	25/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH CHUNGHEE M&C	12/12/2017	11,001.1	8.740	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
25	26/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH DAEJOO VINA	13/12/2017	10,001.8	7.946	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
26	27/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN HÀ LAN AGRO	15/12/2017	60,052.3	40.895	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
27	28/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SUNG JIN	26/12/2017	12,154.5	9.656	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
28	29/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH GFN VIỆT NAM	09/02/2018	16,890.4	13.036	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
29	30/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH LTP GLOBAL VINA	26/03/2018	20,504.3	14.894	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
30	31/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH DALEE SA P&S	27/4/2018	5,000.0	3.904	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
31	32/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SH SOLAR FARM VINA	10/05/2018	600,002.3	227.000	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
32	33/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN HÀ LAN AGRO	28/05/2018	60,148.3	41,033	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
33	34/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH	18/06/2018	5,072.2	4,042	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
34	35/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH MAGIKAN VINA	21/06/2018	10,035.5	7,985	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
35	36/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY KUK IL SPINNING VINA	21/06/2018	60,018.3	49,198	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
36	37/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH DÂY VÀ CÁP ĐIỆN GL CABLES	25/06/2018	14,780.8	11,800	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
37	38/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY GREENTECH HEADGEAR	04/07/2018	29,148.2	24,267	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
38	39/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH CỬA, CỬA NHÔM CHYUAN WAN	23/7/2018	10,149.4	8,136	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
39	40/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ & KINH DOANH CHYUAN SHENG	23/7/2018	10,049.0	8,056	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
40	41/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU VÀ XÂY DỰNG SÀI GÒN ACOTEC	30/07/2018	14,181.8	12,723	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng

41	42/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT & NGŪ KIM CHYUAN DING	08/08/2018	10,050.3	8,057	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
42	43/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SUH LIM VINA	03/10/2018	15,030.1	13,832	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
43	44/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH ĐÔNG PHƯƠNG VŨNG TÀU		100,055.0	81,594	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng
44	45/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI SẢN XUẤT CHÂU THÀNH	11/01/18	10,000.2	9,318	Trả tiền 01 lần trong 12 tháng

Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức

### iii. Công tác đầu tư hạ tầng Khu Đô thị

- Khu đô thị phía Bắc: Đã hoàn tất công tác khảo sát dự án.
- KDC Sonadezi Hữu Phước: Hoàn tất thiết kế san nền giai đoạn I khoảng 20ha và thi công san lấp mặt bằng hoàn tất.

### iv. Sân Golf Châu Đức

- Quy mô: Sân Golf Châu Đức 36 lỗ diện tích 152ha gồm 2 Sân 18 lỗ (Sân Golf Resort và Sân Golf Tournament). Tổng mức đầu tư ước tính khoảng 1.264 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - o Về đất đai: Tổng diện tích đã bồi thường và thuê đất của dự án là 124 ha (đã bao gồm diện tích Sân golf Resort 77,56 ha). Tổng chi phí đã chi cho công tác bồi thường GPMB khoảng 99,172 tỷ đồng. Đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 124 ha đất sân Golf.
  - o Về chuẩn bị đầu tư: Hoàn tất phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức trong đó có Sân Golf Châu Đức 36 lỗ 152 ha, hoàn tất phê duyệt ĐTM Sân Golf Châu Đức và các giấy tờ pháp lý để đầu tư xây dựng.
  - o Về việc hợp tác đầu tư sân Golf: Công ty đã ký kết 2 đối tác chuyên nghiệp Hàn Quốc về hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh sân Golf Châu Đức là Công ty Sky72 và Công ty JS Vina.
  - o Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức để thực hiện quản lý và vận hành.

## 8. Chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp - Đô thị - Golf Châu Đức:

ĐVT: VNĐ

STT	Nội dung công việc	Đến 30/09/2018
1	Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	489.324.483.396
2	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	1.184.035.131.396
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.673.359.614.792</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III năm 2018

## 8.1. DỰ ÁN BOT ĐƯỜNG 768:



### 8.1.1. Cơ sở pháp lý hoạt động

- Chứng nhận đầu tư:
  - o Số giấy chứng nhận đầu tư: số 38/BKH-GCNDTTN.
  - o Ngày cấp: 11/01/2010
  - o Thời hạn đầu tư: 35 năm
- Thủ tục xây dựng:
  - o Quyết định số 53/QĐ-SZC-CT.HĐQT ngày 16/12/2009 của Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình của dự án BOT đường 768, Địa điểm: Thành phố Biên Hòa - Huyện Vĩnh Cửu tỉnh Đồng Nai;
  - o Quyết định số 137/QĐ-SZC-TTĐ ngày 17/10/2014 của Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu của dự án Đầu tư đường 768 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT) trong nước;
  - o Văn bản số 8004/UBND-CNN ngày 14/11/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung cắt giảm một số hệ thống thoát nước dọc trên tuyến đường ĐT 768;
  - o Văn bản số 2235/UBND-CNN ngày 03/4/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến Dự án BOT đường 768;
  - o Văn bản số 10794/UBND-CNN ngày 17/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung hệ thống thoát nước dọc và thay thế nắp đan dọc trên tuyến đường ĐT768;
  - o Văn bản số 202/UBND-CNN ngày 8/1/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung hệ thống mương dọc và hộ lan mềm đoạn từ Km6+699,68 đến km7+613,82 thuộc dự án BOT đường 768;

- Thông báo số 10510/TB-UBND ngày 06/11/2014 và Thông báo số 8241/TB-UBND ngày 12/10/2015 của UBND tỉnh có nội dung về bổ sung hệ thống thoát nước dọc hai bên đường Đồng Khởi (đoạn từ ngã tư Tân Phong đến giao đường 768);
- Quyết định số 1949/QĐ-UBND ngày 27/7/2010 của UBND tỉnh về việc thành lập các trạm thu phí dự án BOT đường ĐT768;
- Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 04/12/2014 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh vị trí trạm thu phí số 3 dự án BOT đường ĐT 768;
- Văn bản số 11166/UBND-ĐT ngày 30/10/2017 của UBND Tỉnh bổ sung hệ thống thoát nước dọc đường Đồng Khởi đoạn từ KM5+435 đến Km5+797 (qua Lũ đoàn Pháo 75);
- Văn bản số 1379/UBND-CNN ngày 20/2/2017 của UBND Tỉnh về việc đầu tư hệ thống thoát nước trên đường ĐT.768 và đường Đồng Khởi;
- Thông báo số 7270/TB-UBND ngày 17/08/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc nghe báo cáo thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư đường BOT 768 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản số 3717/UBND-ĐT ngày 16/4/2018 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh;
- Văn bản số 4315/UBND-CNN ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai lắp đặt hệ thống thu giá tự động không dừng đối với các Trạm thu giá dịch vụ sử dụng đường bộ;
- Thông báo số 5711/TB-UBND ngày 05/6/2018 về việc nghe báo cáo đề xuất đầu tư xây dựng đường BOT 768 mở rộng.
- Văn bản số 6289/UBND-DT ngày 18/6/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung một số hạng mục công trình vào dự án BOT đường 768 để đảm bảo an toàn giao thông;

### **8.1.2. Tình hình thực hiện dự án BOT 768 hiện nay**

- Địa điểm xây dựng: Dự án đi qua địa phận Thành phố Biên Hòa và Huyện Vĩnh Cửu thuộc tỉnh Đồng Nai.
- Các hạng mục đã đầu tư hoàn thành và đưa vào hoạt động
  - Đường dẫn vào cầu Thủ Biên – phía tỉnh Đồng Nai:
  - Đường 768 đoạn từ Ngã ba Gạc Nai đến đường vào cầu Thủ Biên bao gồm cầu Rạch Tôm, cầu Rạch Đông và cầu Ông Hoàng;
  - Đường Đồng Khởi đoạn từ ngã tư Tân Phong đến đường 768. Ngưng không đầu tư hạng mục bổ sung thoát nước dọc đường từ Ngã ba Thiết Giáp đến ngã ba giao với đường 768 theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại thông báo số 1550/TB-UBND ngày 07/3/2016;
  - Đường NMN Thiện Tân: đang vận hành khai thác ổn định

- Trạm thu phí: Trạm thu phí số 1, 2a, 2b, 3a, 3b và 4a đã đưa vào vận hành khai thác.
- Tổng chi phí đã đầu tư vào dự án đến 31/12/2017 là 338,484 tỷ đồng.
- Về việc điều chỉnh dự án BOT đường 768
  - Thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 7270/TB-UBND ngày 17/08/2016 về việc điều chỉnh dự án BOT đường 768, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã hoàn tất Báo cáo nghiên cứu khả thi và đã được Sở Giao thông vận tải thẩm định Hồ sơ thiết kế cơ sở.
  - Tiếp đó UBND tỉnh Đồng Nai đã có chỉ đạo tại văn bản số 4315/UBND-CNN ngày 03/5/2018 và Thông báo số 5711/TB-UBND ngày 05/6/2018, Công ty đã hoàn chỉnh Hồ sơ Báo cáo NCKT dự án BOT đường 768 điều chỉnh trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.
  - Tổng chi phí đã đầu tư trong giai đoạn điều chỉnh đến 30/9/2018 là 2,72 tỷ đồng.

## 8.2. Giá trị dịch vụ qua các năm

### Cơ cấu doanh thu theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		09 tháng đầu năm 2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
DT cho thuê đất và dịch vụ Hạ tầng	40.844	81,55%	145.641	90,18%	191.639	90,77%
DT quản lý hạ tầng KCN	5.925	11,83%	10.851	6,72%	13.834	6,55%
DT dịch vụ và TV giám sát	1.380	2,76%	2.006	1,24%	733	0,35%
DT hoạt động dịch vụ TDDT	1.769	3,53%	2.072	1,28%	1.222	0,58%
DT xử lý nước thải	84	0,17%	163	0,10%	265	0,13%
DT cho thuê và phí quản lý xưởng	-	-	707	0,44%	2.460	1,17%
Doanh thu khác	83	0,16%	52	0,03%	953	0,45%
<b>Tổng cộng</b>	<b>50.084</b>	<b>100%</b>	<b>161.492</b>	<b>100%</b>	<b>211.106</b>	<b>100 %</b>

Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT quý III năm 2018

### Cơ cấu doanh thu thuần theo báo cáo tài chính tổng hợp

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		09 tháng đầu năm 2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
DT cho thuê đất và dịch vụ Hạ tầng	40.844	40,29%	145.641	66,30%	191.639	75,13%
DT quản lý hạ tầng KCN	5.925	5,85%	10.851	4,94%	13.834	5,42%

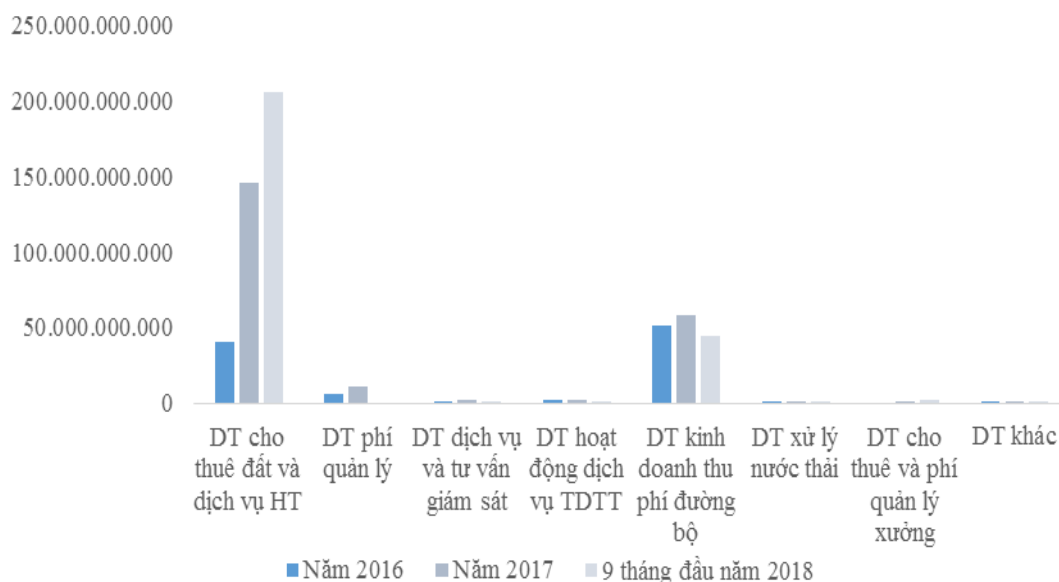


Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		09 tháng đầu năm 2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
DT dịch vụ và TV giám sát	1.380	1,36%	2.006	0,91%	733	0,29%
DT hoạt động dịch vụ TDTT	1.769	1,75%	2.072	0,94%	1.222	0,48%
DT kinh doanh thu phí đường bộ	51.279	50,59%	58.178	26,48%	44.008	17,25%
DT xử lý nước thải	84	0,08%	163	0,07%	265	0,10%
DT cho thuê và phí quản lý xưởng	-	-	707	0,32%	2.460	0,96%
DT khác	83	0,08%	52	0,02%	953	0,37%
<b>Tổng cộng</b>	<b>101.363</b>	<b>100%</b>	<b>219.670</b>	<b>100%</b>	<b>255.114</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC tổng hợp kiểm toán năm 2017; BCTC tổng hợp quý III năm 2018

(\*) Căn cứ thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất 1 lần theo số tiền nhận được trong kỳ 09 tháng đầu năm 2018 là 190.369.253.000 đồng. Nếu doanh thu này được phản ánh theo phương pháp phân bổ dần trong 40 năm thì chênh lệch giữa hai phương pháp ghi nhận là 185.726.100.488 đồng, tương ứng 4,6 tỷ đồng/năm và lợi nhuận gộp trong 40 năm sau chênh lệch là 94.044.526.946 đồng bình quân 2,3 tỷ đồng/năm.

### Cơ cấu doanh thu thuần qua các năm



Cơ cấu doanh thu thuần của công ty chủ yếu từ 05 mảng kinh doanh là cho thuê đất; quản lý hạ tầng KCN; dịch vụ tư vấn giám sát; dịch vụ thể dục thể thao (*kinh doanh sân tập golf tại KCN Biên Hòa 2, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*) và kinh doanh thu phí đường bộ; trong đó, doanh thu từ hoạt động cho thuê đất và kinh doanh thu phí đường bộ đóng góp phần lớn vào doanh thu thuần của công ty.

Năm 2016, mảng kinh doanh từ hoạt động cho thuê đất đạt doanh thu trên 40,84 tỷ đồng chiếm 40,29% doanh thu thuần và doanh thu từ thu phí đường bộ đạt hơn 51,28 tỷ đồng chiếm 50,59% doanh thu thuần của cả năm 2016. Sang năm 2017, tỷ trọng doanh thu từ mảng kinh doanh thu phí đường bộ có phần sụt giảm, giá trị đóng góp vào doanh thu thuần của mảng kinh doanh trên trong năm 2017 là hơn 58,18 tỷ đồng; chiếm 26,48% giá trị doanh thu thuần cả năm. Doanh thu thuần của mảng cho thuê đất tăng mạnh, đạt hơn 145,64 tỷ đồng, chiếm 66,30% doanh thu thuần của năm 2017.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp là 40,84 tỷ đồng trong năm 2016 và 145,64 tỷ đồng trong năm 2017. Năm vừa qua, Công ty đã ký 2 hợp đồng cho thuê nhà xưởng với 2 khách hàng là Aurelia Apparels (Ấn Độ) và Fullxin Việt Nam (Trung Quốc), diện tích nhà xưởng đã cho thuê là 5.600m<sup>2</sup>. Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng năm 2017 là 21,02 ha (08 hợp đồng) (tăng 293,6% so với năm 2016) và một số khách hàng ký thỏa thuận giữ đất (diện tích 87,68 ha). Những yếu tố này góp phần làm doanh thu thuần năm 2017 của Công ty tăng mạnh.

09 tháng đầu năm 2018, doanh thu cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty, đạt hơn 191 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 75,13%, tiếp đến là doanh thu của mảng kinh doanh thu phí đường bộ đạt 44 tỷ đồng chiếm 17,25% doanh thu thuần của công ty.

Nguyên nhân của sự chuyển dịch nêu trên có thể kể đến như sau:

- Về mảng kinh doanh cho thuê đất: hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN phụ thuộc thời gian cấp phép đầu tư cho nhà đầu tư vào KCN. Thời gian cấp phép có thể kéo dài từ 15 ngày làm việc đến 180 ngày (06 tháng). Do đó, khách hàng ký hợp đồng thuê đất và thỏa thuận thuê đất tăng nhiều nhưng phải chờ cho đến khi khách hàng hoàn tất thủ tục đầu tư.
- Về hoạt động thu phí đường bộ: vận hành 04 trạm thu phí của dự án BOT 768 đi vào ổn định và lưu lượng xe bắt đầu tăng.

**Cơ cấu lợi nhuận gộp theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên**

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		09 tháng đầu năm 2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
LN cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	19.974	39,88%	71.800	44,46%	97.665	46,26%
LN quản lý hạ tầng KCN	4.175	8,34%	6.264	3,88%	7.660	3,63%
LN dịch vụ và TV giám sát	299	0,60%	(127)	-	162	0,08%
LN hoạt động khu DV TDTT	(1.150)	-	(3.152)	-	(2.643)	-
LN xử lý nước thải	(40)	-	(788)	-	(312)	-
LN cho thuê và phí quản lý xưởng	-	-	446	0,28%	1.676	0,79%
LN khác	83	0,16%	52	0,03%	184	0,09%
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.341</b>	<b>46,60%</b>	<b>74.495</b>	<b>46,13%</b>	<b>104.392</b>	<b>50,85%</b>

Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT quý III năm 2018

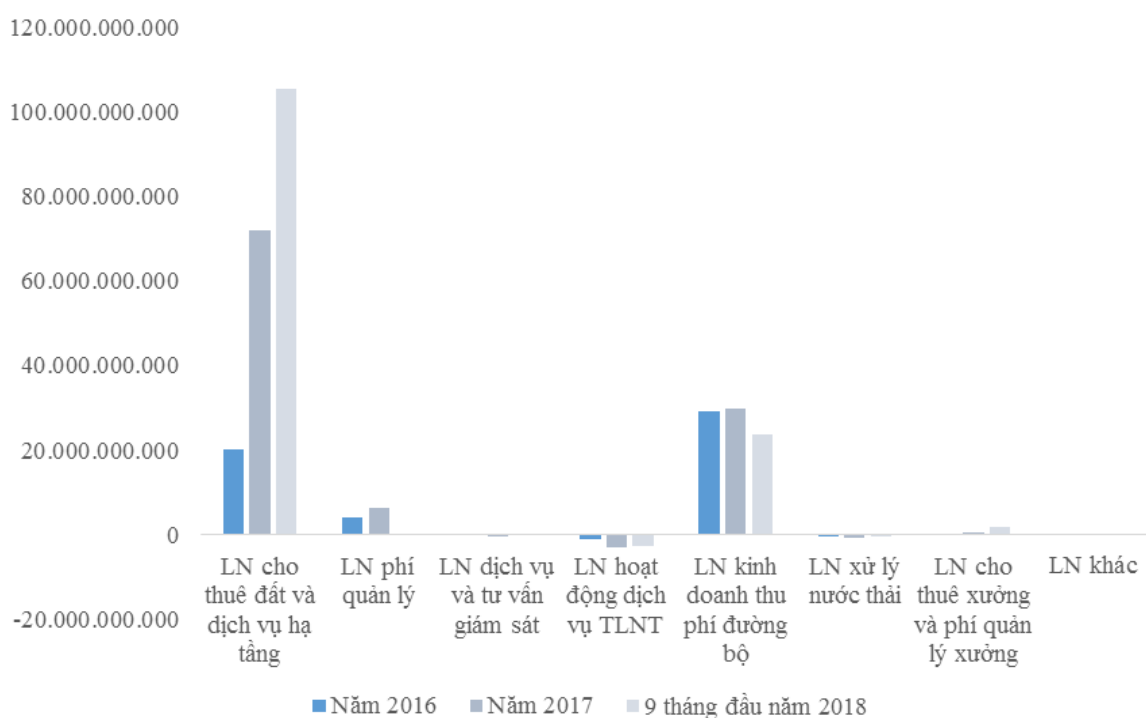
**Cơ cấu lợi nhuận gộp theo báo cáo tài chính tổng hợp**

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2016		Năm 2017		09 tháng đầu năm 2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
LN cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng	19.974	19,71%	71.800	32,69%	97.665	38,28%
LN quản lý hạ tầng KCN	4.175	4,12%	6.264	2,85%	7.660	3,00%
LN dịch vụ và TV giám sát	299	0,29%	(127)	-	162	0,06%
LN hoạt động khu DV TDTT	(1.150)	-	(3.152)	-	(2.643)	-
LN kinh doanh thu phí đường bộ	29.019	28,63%	29.828	13,58%	23.558	9,23%
LN xử lý nước thải	(40)	-	(788)	-	(312)	-
LN cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	-	-	446	0,20%	1.676	0,66%
LN khác	83	0,08%	52	0,02%	184	0,07%
<b>Tổng cộng</b>	<b>52.360</b>	<b>51,66%</b>	<b>104.323</b>	<b>47,49%</b>	<b>127.950</b>	<b>51,30%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2017; BCTC tổng hợp quý III năm 2018

### Cơ cấu lợi nhuận gộp qua các năm



Kết quả lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2017 đạt 104,32 tỷ đồng tăng gần 200% so với lợi nhuận gộp năm 2016. Tuy nhiên, có thể thấy hầu hết các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của SZC có những biến động khác nhau, riêng lợi nhuận hoạt động chính là cho thuê đất năm 2017 là 71,8 tỷ đồng tăng 359,47% so với doanh thu mảng này năm 2016. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2017 số lượng khách hàng đến thuê tăng cao làm cho diện tích đất công nghiệp cho thuê tăng lên 21,02 ha tăng 293,6% so với năm 2016 và diện tích giữ đất đạt 87,68 ha.

Kết quả lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ 09 tháng đầu năm 2018 so với cùng kỳ năm trước có nhiều khả quan, đạt 127,95 tỷ đồng tăng gấp 4 lần so với 09 tháng đầu năm 2017.

### 8.3. Nguyên vật liệu (đầu vào)

Hoạt động chính của Công ty thuộc lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch. Do đó chi phí đầu vào chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí thi công các công trình của dự án: san lấp, đường, hệ thống thoát nước, cấp nước, hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, thiết kế, tư vấn giám sát thi công ...

- **Sự ổn định của các nguồn cung cấp nguyên vật liệu**

Được sự hỗ trợ của công ty mẹ, Tổng CTCP Phát Triển Khu Công Nghiệp (Sonadezi), việc xây dựng dự án của công ty đang được thi công bởi chính Công ty hoặc bởi công ty trong cùng hệ thống của Sonadezi và một số nhà cung cấp có đủ năng lực thực hiện, điều này giúp Công ty chủ động trong việc xây dựng và thi công. Do đó, tính đến thời điểm hiện tại, tiến độ xây dựng của Công ty là tương đối ổn định cả về thời gian và chất lượng.

- **Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận:**

Sự biến động giá cả đất đai và nguyên vật liệu tất yếu sẽ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Nhằm chủ động nguồn quỹ đất đai, thi công xây dựng và hạn chế ảnh hưởng của biến động giá cả đầu vào, Công ty đang triển khai chia dự án thành các tiểu dự án để tập trung đầu tư trong từng thời điểm và nhanh chóng cho thuê hoặc bán đất để tăng tốc độ thu hồi vốn.

- *Đối với quỹ đất đai:*

Tiếp tục thúc đẩy tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng cung cấp quỹ đất đai để triển khai dự án trong năm.

- *Đối với thi công xây dựng:*

Luôn cập nhật và theo dõi thông tin thị trường, tình hình giá cả nguyên vật liệu xây dựng thông qua các phương tiện thông tin đại chúng nhằm dự đoán xu hướng biến động giá và kịp thời đưa ra các giải pháp giảm thiểu chi phí.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty chịu nhiều tác động từ chi phí nguyên vật liệu đầu vào, cho nên Công ty luôn chú trọng việc kiểm soát chi phí, đa dạng hóa nguồn cung ứng nhằm giảm thiểu rủi ro từ yếu tố đầu vào.

#### 8.4. Chi phí sản xuất

##### *Cơ cấu chi phí theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên*

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/ giảm	09 tháng đầu năm 2018
1	Giá vốn hàng bán	26.743.374.856	86.997.739.858	225,31%	106.714.375.347
2	Chi phí tài chính	-	17.459.191	-	-
3	Chi phí bán hàng	1.169.460.490	5.786.645.114	394,81%	5.811.349.362
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.681.441.493	20.568.108.680	62,19%	17.135.186.559
5	Chi phí khác	-	-	-	1.059.758.003
	<b>Tổng cộng</b>	<b>40.594.276.839</b>	<b>113.369.952.843</b>	<b>179,28%</b>	<b>130.720.669.271</b>

*Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT quý III năm 2018*

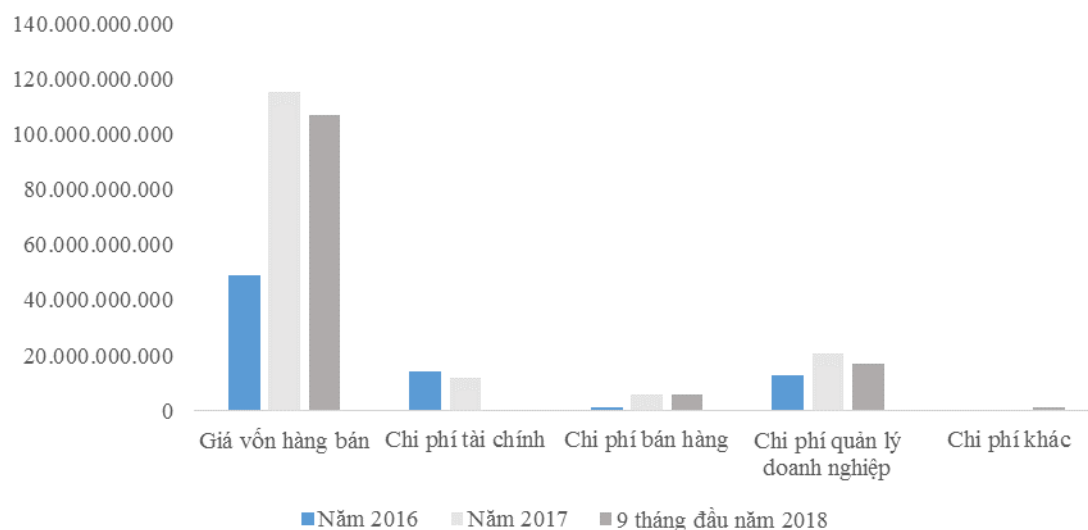
## Cơ cấu chi phí theo báo cáo tài chính tổng hợp

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/ giảm	09 tháng đầu năm 2018
1	Giá vốn hàng bán	49.003.198.944	115.347.443.079	135,39%	127.164.256.003
2	Chi phí tài chính	13.975.379.064	12.034.982.258	-13,88%	7.927.802.066
3	Chi phí bán hàng	1.169.460.490	5.786.645.114	394,81%	5.811.349.362
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.681.441.493	20.568.108.680	62,19%	17.135.186.559
5	Chi phí khác	-	-	-	1.059.758.003
<b>Tổng cộng</b>		<b>76.829.479.991</b>	<b>153.737.179.131</b>	<b>100,10%</b>	<b>159.098.351.993</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2017; BCTC tổng hợp quý III năm 2018

## Cơ cấu Chi phí qua các năm



Đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, chi phí hoạt động chủ yếu của công ty là chi phí giá vốn hàng bán chi cho công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng, và vận hành các dự án của công ty. Chi phí giá vốn hàng bán chiếm khoảng 75% tổng chi phí hoạt động Công ty.

Giá vốn hàng bán năm 2017 bằng 115,35 tỷ đồng tăng 135,39% so với năm 2016, chiếm 75,03% tổng chi phí toàn công ty. Ngoài ra, các chi phí hoạt động khác đều tăng mạnh trong năm 2017. Cụ thể, chi phí tài chính năm 2017 là 12,03 tỷ đồng, đây là chi phí lãi vay của các khoản nợ vay ngân hàng. Phần chi phí đi vay phát sinh trong năm để trả lãi các khoản vay đầu tư dự án BOT. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng tăng 62,19% so với năm 2016 và đạt 20,57 tỷ đồng. Với các hoạt động quảng bá, xây dựng thương hiệu trong năm đã đẩy chi

phí bán hàng của công ty năm 2017 tăng lên mức 5,79 tỷ đồng, tăng trưởng 394,81% so với mức 1,17 tỷ đồng năm 2016.

Với chính sách mở rộng hoạt động kinh doanh, doanh thu thuần năm 2017 tăng 116,72% đạt 219,67 tỷ đồng thì mức tăng 100,10% của tổng chi phí là điều dễ hiểu. Đây là một trong những nguyên nhân đóng góp vào kết quả kinh doanh năm 2017; lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2017 đạt 82,80 tỷ đồng tăng tương đương 74% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 09 tháng đầu năm 2018, tổng chi phí toàn công ty là 159 tỷ tăng 3,7 lần so cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, tổng doanh thu lũy kế 09 tháng năm 2018 tăng 3,83 lần đạt 264 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt mức 105 tỷ tăng 4,04 lần so với cùng kỳ năm trước.

### **8.5. Trình độ công nghệ**

Do đặc thù hoạt động kinh doanh nên trình độ công nghệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tập trung chủ yếu vào con người. Công ty luôn chú trọng đào tạo các cán bộ giỏi nghiệp vụ chuyên môn để cùng phối hợp giám sát thi công tại công trình, có kinh nghiệm quản trị và các quy trình đã được Công ty qui định để đảm bảo việc quản trị chất lượng được đồng bộ và duy trì thực hiện xuyên suốt.

Công ty đang sử dụng Hệ thống quản trị doanh nghiệp tích hợp (ERP: Enterprise resources Planning) của Oracle, ứng dụng công nghệ thông tin cho toàn bộ hệ thống quản lý sản xuất kinh doanh vào một hệ thống duy nhất, có thể tự động hoá các quy trình quản lý. Mọi hoạt động của doanh nghiệp, từ quản lý dự án, quản lý tài chính đến việc bán hàng, tiếp thị sản phẩm, trao đổi với các đối tác, với khách hàng đều được thực hiện trên một hệ thống duy nhất.

Bên cạnh đó, là thành viên của Tổng Công ty Sonadezi và có cổ đông lớn Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL), cho nên Công ty Sonadezi Châu Đức được hỗ trợ rất nhiều trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Công ty luôn quan tâm chú trọng đến công tác xử lý nước thải trong khu công nghiệp, áp dụng các quy trình, hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhằm bảo vệ môi trường đất, nước xung quanh khu công nghiệp.

Hiện tại, Công ty đang áp dụng các phần mềm quản lý khác như M-Office, thư viện pháp luật để hỗ trợ và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty.

### **8.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

*Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng:*

Đối với hoạt động xây dựng: Công ty luôn tuân thủ quy định của nhà nước về tiêu chuẩn xây dựng an toàn và phù hợp với quy định pháp luật. Bên cạnh đó, là thành viên của Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), Sonadezi Châu Đức đang triển khai ứng dụng tiêu chuẩn ISO và phần đầu đưa toàn bộ hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn này.

*Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty:*

Để cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt nhất, Công ty đã lập bộ phận chuyên trách việc quản lý dự án, theo dõi sát quá trình triển khai các dự án bất động sản từ giai đoạn bồi thường giải phóng mặt bằng đến khi sản phẩm đến tay khách hàng.

Hoạt động kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật và đảm bảo an toàn, chất lượng công trình và dịch vụ cung cấp cho nhà đầu tư. Đồng thời, Công ty chú tâm đến việc khảo sát, lắng nghe những phản hồi từ khách hàng nhằm cải tiến sản phẩm, dịch vụ ngày càng đáp ứng nhu cầu, thị hiếu hiện tại của thị trường.

### 8.7. Hoạt động Marketing

Các hoạt động Marketing của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức nhằm mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh sản phẩm và thương hiệu Công ty. Thông qua các hoạt động đối ngoại như truyền thông quảng cáo, PR, hội chợ, tổ chức sự kiện, tài trợ, tham dự các giải thưởng thương hiệu của khu vực và quốc gia... đem đến cho khách hàng, các nhà đầu tư, cổ đông những thông tin đầy đủ, đáng tin cậy nhất về Công ty và sản phẩm, nhằm tạo điều kiện khách hàng có thêm thông tin quyết định đầu tư vào Công ty, làm tăng doanh số bán hàng và qua đó nâng cao giá trị thương hiệu.

Về mặt nội bộ, Công ty luôn chú trọng vào thực hiện những hoạt động nghiên cứu thị trường, phân tích khách hàng, các ưu lợi thế của Công ty để hỗ trợ cho việc định hướng phát triển sản phẩm, tạo sự khác biệt và nét độc đáo của thương hiệu Sonadezi Châu Đức. Các hoạt động Marketing trên luôn phối hợp chặt chẽ với kế hoạch hành động của các Công ty trong hệ thống Sonadezi nhằm tạo sự liên kết, thống nhất mang lại hiệu quả và sức mạnh lớn nhất cho hình ảnh của cả tập đoàn.

Công ty thường xuyên giữ mối liên hệ chặt chẽ với các Hiệp hội doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, các đơn vị nước ngoài, các công ty tư vấn đầu tư trong và ngoài nước, các cơ quan là đầu mối xúc tiến đầu tư tại Việt Nam để thông qua họ cung cấp thông tin về Khu công nghiệp đô thị Châu Đức cho các khách hàng tiềm năng.

Việc xây dựng thương hiệu còn được thực hiện ngay trong nội bộ đội ngũ người lao động của Công ty. Toàn bộ nhân viên Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đều thấu hiểu giá trị của việc đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và tạo ấn tượng tốt với khách hàng bằng thái độ làm việc nghiêm túc là hình thức quảng bá thương hiệu tốt nhất.

### 8.8. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền



### 8.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

*ĐVT: Triệu đồng*

STT	Hợp đồng	Khách hàng	Thời điểm ký kết	Giá trị hợp đồng
1	18/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH FULLXIN VIỆT NAM	25/04/2016	11.251
2	19/HĐTĐ-SZC-KD		20/09/2016	8.859
3	20/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH COV VINA	20/12/2016	19.135
4	21/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN DILIGO	14/02/2017	8.943



5	22/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH ZIRTEC	24/08/2017	34.913
6	23/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN KHÍ CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ VIỆT HÀN	26/10/2017	28.595
7	24/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH MAGIKAN VINA	08/12/2017	13.284
8	25/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH CHUNGHEE M&C	12/12/2017	8.740
9	26/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH DAEJOO VINA	13/12/2017	7.946
10	27/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN HÀ LAN AGRO	15/12/2017	40.895
11	28/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SUNG JIN	26/12/2017	9.656
12	29/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH GFN VIỆT NAM	09/02/2018	13.036
13	30/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH LTP GLOBAL VINA	26/03/2018	14.894
14	31/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH DALEE SA P&S	27/4/2018	3.904
15	32/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SH SOLAR FARM VINA	10/05/2018	227.000
16	33/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN HÀ LAN AGRO	28/05/2018	41,033
17	34/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH	18/06/2018	4,042
18	35/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH MAGIKAN VINA	21/06/2018	7,985
19	36/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY KUK IL SPINNING VINA	21/06/2018	49,198
20	37/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH DÂY VÀ CÁP ĐIỆN GL CABLES	25/06/2018	11,800
21	38/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY GREENTECH HEADGEAR	04/07/2018	24,267
22	39/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH CỬA, CỬA NHÔM CHYUAN WAN	23/7/2018	8,136
23	40/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ & KINH DOANH CHYUAN SHENG	23/7/2018	8,056
24	41/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU VÀ XÂY DỰNG SÀI GÒN ACOTEC	30/07/2018	12,723
25	42/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT & NGŨ KIM CHYUAN DING	08/08/2018	8,057
26	43/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH SUH LIM VINA	03/10/2018	13,832
27	44/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY TNHH ĐÔNG PHƯƠNG VŨNG TÀU		81,594
28	45/HĐTĐ-SZC-KD	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI SẢN XUẤT CHÂU THÀNH	11/01/18	9,318

Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức

## 9. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 9.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2016; 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

*Kết quả hoạt động kinh doanh theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên*

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	09 tháng đầu năm 2018
Tổng giá trị TS	1.817.789	2.195.098	20,76%	2.379.347
Vốn chủ sở hữu	1.089.720	1.118.180	2,61%	1.148.397
Doanh thu thuần	50.084	161.492	222,44%	211.106
Doanh thu tài chính	23.035	16.856	-26,82%	8.601
Lợi nhuận từ HĐKD	32.525	64.979	99,78%	90.046
Lợi nhuận khác	13	232	1.684,54%	(572)
Lợi nhuận trước thuế	32.538	65.211	100,42%	89.474
Lợi nhuận sau thuế	29.078	54.876	88,72%	73.602
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	72,69%	109,75%	150,98%	-
Tỷ lệ LNST trên VCSH BQ	2,65%	4,97%	87,45%	6,49%

*Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT quý III năm 2018*

*Kết quả hoạt động kinh doanh theo báo cáo tài chính tổng hợp*

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	09 tháng đầu năm 2018
Tổng giá trị TS	1.820.810	2.201.412	20,90%	2.381.496
Vốn chủ sở hữu	1.089.720	1.118.180	2,61%	1.148.397
Doanh thu thuần	101.363	219.670	116,72%	255.114
Doanh thu tài chính	23.053	16.870	-26,82%	8.610
Lợi nhuận từ HĐKD	47.587	82.803	74,00%	105.686
Lợi nhuận khác	13	235	1.707,62%	(472)
Lợi nhuận trước thuế	47.600	83.038	74,45%	105.214
Lợi nhuận sau thuế	44.140	72.703	64,71%	89.342
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	90,62%	68,77%	-24,11%	-
Tỷ lệ LNST trên VCSH BQ	4,03%	6,59%	63,60%	7,88%

*Nguồn: BCTC tổng hợp kiểm toán năm 2017; BCTC tổng hợp quý III năm 2018*

Năm 2017 đánh dấu sự chuyển biến tích cực về hoạt động kinh doanh của Công ty, các kết quả kinh doanh đạt được trong năm khá khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành. Công ty hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu trong kế hoạch đã đăng ký với Tổng Công ty Sonadezi (Công ty Mẹ) và được ĐHĐCĐ thông qua. Cụ thể, tổng doanh thu của công ty đạt 236,78 tỷ đồng, hoàn thành 102% kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt hơn 219,67 tỷ đồng, tăng mạnh 116,72% so với năm 2016 chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng tăng tới 256,58% từ 40,8 tỷ đồng lên 145,64 tỷ đồng. Bên cạnh đó, doanh thu tài chính năm 2017 đạt 16,87 tỷ đồng, giảm khoảng 26,82%. Nguyên nhân của việc giảm doanh thu tài chính nêu trên là do nguồn tiền gửi của công ty dùng vào việc thanh toán bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư.

Lợi nhuận trước thuế trong năm 2017 đạt 83,04 tỷ đồng, tăng 10% so với kế hoạch được giao và tăng tới 74,45% so với cùng kỳ năm 2016. Nguyên nhân cụ thể góp phần vào hiệu quả hoạt động của công ty có thể kể đến như sau:

Về kinh doanh đất khu công nghiệp: Trong năm 2017, diện tích đất cho thuê Công ty đã ký hợp đồng là 21,02 ha (08 hợp đồng), diện tích nhà xưởng cho thuê là 5.600 m<sup>2</sup> (02 hợp đồng với khách hàng là Aurelia Apparels (Ấn Độ) và Fullxin Việt Nam (Trung Quốc)). Doanh thu cho thuê đất công nghiệp năm 2017 là 156,7 tỷ đồng, đạt 88% so với kế hoạch nhưng tăng vượt bậc so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ 334%.

Trong 09 tháng đầu năm 2018, diện tích đất cho thuê Công ty đã ký hợp đồng là 86 ha (14 hợp đồng, trong đó hợp đồng SH Solar Farm Vina 60 ha). Tính lũy kế đến thời điểm tháng 09 năm 2018, Công ty có tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê (bao gồm đã ký hợp đồng và thỏa thuận thuê đất) là 331,93 ha, đạt 30% trên tổng diện tích đất KCN có thể cho thuê. Doanh thu cho thuê đất 09 tháng đầu năm nay là 191,639 tỷ đồng đạt 98,96% so với kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua.

Về thu phí đường bộ: Tất cả 04 trạm thu phí BOT đường 768 đã đi vào hoạt động ổn định. Doanh thu năm 2017 là 58,178 tỷ đồng, đạt 121% so với kế hoạch và 113% so với cùng kỳ năm 2016. Trong 9 tháng đầu năm nay doanh thu là 44 tỷ đạt 80% kế hoạch năm 2018 đề ra.

09 tháng đầu năm 2018, Công ty tiếp tục đạt được những kết quả kinh doanh khả quan so với cùng kỳ năm 2017. Cụ thể, doanh thu thuần 09 tháng đầu năm 2018 đạt khoảng 255,114 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 105,214 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế TNDN là 89,342 tỷ đồng thể hiện việc hoạt động kinh doanh của mình đang trên đà tăng trưởng nhanh chóng, từ đó sẽ tiếp tục phát triển thương hiệu và tăng giá trị của Công ty trên thị trường.

## 9.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

*Thuận lợi:*

- Khu công nghiệp đô thị Châu Đức được phát triển và khai thác bởi Tổng Công ty Sonadezi - nhà kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp sớm nhất và hàng đầu Việt Nam hiện nay với hơn 25 năm kinh nghiệm.
- Toàn khu có nền địa chất cứng, rất thuận lợi cho việc xây dựng nhà máy và các công trình công nghiệp, giúp cắt giảm chi phí xây dựng nhà máy cho khách hàng.

- Công ty chủ động được nguồn cung nước sạch với giá ổn định cho toàn KCN và Khu đô thị dự kiến với 80.000 dân.
- Các dự án của Công ty có quy trình triển khai thực hiện đề án, quy hoạch, thi công được triển khai đúng tiến độ và tuân thủ theo quy định pháp luật.
- Công ty có thể tiếp cận được các chương trình hỗ trợ vay vốn của các ngân hàng lớn.

#### *Khó khăn*

- Trên địa bàn Bà Rịa – Vũng Tàu có 14 KCN với tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê còn trống là 3.700 ha (bao gồm cả KCN Châu Đức) đã tạo áp lực thu hút đầu tư vào KCN Châu Đức.
- Về chính sách thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu không tiếp nhận một số ngành nghề thuộc lĩnh vực giấy, nhuộm, thuộc da, thép, cao su... và hạn chế một số ngành nghề như: xi mạ, chế biến hải sản, phân bón, sản xuất giày da, may mặc...
- Về quy trình thực hiện: Theo quy trình thực hiện như hiện nay, thời gian để cấp giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thông qua nhiều cơ quan ban ngành...
- Địa bàn Châu Đức khó tuyển dụng lao động có tay nghề và trình độ chuyên môn cao, chủ yếu chỉ có lao động phổ thông.

## **10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **10.1. Vị thế của công ty trong ngành**

- *Về thương hiệu:*

Với hơn 25 năm kinh nghiệm, thương hiệu Sonadezi gắn liền với lĩnh vực kinh doanh, phát triển các Khu công nghiệp. Là một trong những Doanh nghiệp xây dựng khu công nghiệp được xếp hàng đầu của Việt Nam trong giới đầu tư trong và ngoài nước. Sự thành công của Sonadezi đã đúc kết được trong quá trình xây dựng khu công nghiệp từ việc giao đất đúng thời hạn và cơ sở dịch vụ hạ tầng công nghiệp đầy đủ, cam kết hỗ trợ, chăm sóc khách hàng trong suốt thời gian đầu tư nhằm giúp các nhà đầu tư hoàn toàn yên tâm vào sản xuất kinh doanh. Đồng thời, góp phần đẩy mạnh xây dựng thương hiệu và uy tín của Công ty trong ngành.

- *Về thị phần:*

Trong những năm qua, Sonadezi là một trong những Công ty kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp hàng đầu với tổng quỹ đất 1.156 ha. Trong đó, dự án Khu Công nghiệp Châu Đức là dự án mới và có quy mô tầm cỡ với tổng diện tích là 2.287 ha, Sonadezi đã thành lập ban quản lý chuyên môn cao, có kinh nghiệm trong phát triển bất động sản công nghiệp để tập trung đầu tư, phát triển dự án. Dự án Khu Công nghiệp Châu Đức chính thức đưa vào khai thác dự kiến sẽ chiếm khoảng 10% thị phần bất động sản công nghiệp của Công ty.

Mặt khác, so sánh hoạt động kinh doanh với một số Công ty cùng ngành, hiện tại, SZC có vốn điều lệ lớn so với các doanh nghiệp cùng ngành, đứng thứ 5 về doanh thu và thứ 4 về lợi nhuận trong 6 công ty. Điều này cho thấy những kế hoạch đúng đắn và chính sách kịp thời

của Ban lãnh đạo, cùng với tinh thần làm việc hết mình của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã mang đến những kết quả đáng mong đợi trong năm và những định hướng phát triển bền vững các năm tiếp theo.

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Tên công ty	Mã chứng khoán	Vốn điều lệ (31/12/2017)	Doanh thu thuần (31/12/2017)	Lợi nhuận sau thuế TNDN (31/12/2017)
1	CTCP Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị IDICO	UIC	80.000.000.000	2.293.350.181.811	60.521.140.768
2	CTCP Sonadezi Long Thành	SZL	200.000.000.000	320.822.524.591	89.036.418.681
3	CTCP Long Hậu	LHG	500.120.100.000	488.053.094.556	165.805.157.874
4	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	D2D	107.000.000.000	241.429.696.379	75.339.589.263
5	CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa	TIP	260.031.430.000	189.766.450.449	59.898.255.962
6	CTCP Sonadezi Châu Đức	SZC	1.000.000.000.000	219.670.478.657	72.702.855.527

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của các công ty*

## 10.2. Triển vọng phát triển của ngành

Việt Nam tiếp tục là một trong những nước đang phát triển mạnh mẽ trong khu vực và trên thế giới, vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam không ngừng gia tăng trong những năm qua nên nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư, văn phòng, v.v... luôn ở mức cao. Cụ thể, theo số liệu từ tổng cục thống kê, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 87,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 26,5% trong tổng vốn đầu tư toàn xã hội thực hiện 03 tháng năm 2018.

Công nghiệp chế biến, chế tạo và kinh doanh bất động sản đang là những lĩnh vực dẫn đầu trong việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài hiện nay. Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 20/03/2018 thu hút 618 dự án cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 2.121,6 triệu USD, tăng 25,4% về số dự án và giảm 27,3% về vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2017. Nhu cầu đầu tư gia tăng sẽ kéo theo nhu cầu về cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng dự báo sẽ tăng trưởng tốt trong thời gian tới.

Ngoài ra, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng nên nhu cầu nhà ở trong khu đô thị ngày càng tăng cao. Theo số liệu của Bộ Xây dựng, hiện nay diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 23,4m<sup>2</sup> sàn/người, tăng 0,6m<sup>2</sup> sàn/người so với 2016. Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22m<sup>2</sup> sàn/người; phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m<sup>2</sup> sàn/người.

Trong giai đoạn 2016 – 2020, phân đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu mét vuông nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân

lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở .

Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12m<sup>2</sup> sàn/người.

Hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang có chiều hướng thay đổi tích cực, nhiều thay đổi mang tính hội nhập đã có hiệu lực như Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Luật chứng khoán, các thủ tục hành chính đã có nhiều cải cách, .... cùng với hàng loạt hiệp định thương mại được ký kết như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP); FTA Việt Nam – Hàn Quốc (VKFTA) là những thông tin lạc quan cho lĩnh vực đầu tư, công nghiệp trong thời gian tới đây; các hiệp định mới như: Hiệp định thương mại Tự do Việt Nam - EU (EVFTA – 2018); Hiệp định đối tác kinh tế toàn diện ASEAN + 6 (RCEP); v.v....

Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu là hai địa phương nằm trong tam giác phát triển trọng điểm phía Nam, có vị trí địa lý thuận lợi, có nhiều cảng nước sâu phục vụ cho nhu cầu phát triển công nghiệp.

Tất cả những dự báo trên là điều kiện thuận lợi cho Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức phát triển các dự án bất động sản của mình, đem đến nguồn thu lớn và ổn định cho doanh nghiệp trong tương lai.

### **10.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Việc phát triển KCN Châu Đức đã góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế của địa phương, giải quyết việc làm, tăng thu nhập cho người dân. KCN đã thu hút, tạo ra các khu vực dân cư lân cận cung cấp các dịch vụ phục vụ cho hoạt động sản xuất, đời sống của KCN, tạo tiền đề để hình thành các cụm đô thị - sản xuất - dịch vụ với các mối liên kết, tương hỗ cao tại khu vực phát triển KCN.

Phát triển KCN Châu Đức theo chiều sâu và nâng cao chất lượng hiệu quả hoạt động, đồng thời tạo mọi điều kiện thuận lợi để chuyển dịch cơ cấu bên trong thông qua đổi mới công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm, phát triển các ngành công nghệ cao như thông tin, cơ điện tử, công nghệ sinh học. Cũng như khuyến khích các nhà đầu tư chuyển từ công nghiệp gia công sang công nghiệp chế biến các nguyên liệu trong nước sẵn có và công nghiệp chế tạo nhằm nâng cao giá trị gia tăng và tạo khả năng cạnh tranh.

Xây dựng, phát triển KCN Châu Đức đi đôi với bảo vệ môi trường, tách biệt việc hoạt động kinh doanh ra khỏi khu dân cư sinh sống, tránh gây ô nhiễm môi trường xung quanh, điều này sẽ tạo tác động lớn đến đời sống của cộng đồng dân cư trong vùng, nhất là sức khỏe người dân. Đồng thời, chăm lo điều kiện làm việc, đời sống và nhà ở cho người lao động; giám sát chặt chẽ việc thi hành pháp luật về lao động.

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức nhận định chiến lược phát triển của công ty phù hợp định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.

## 11. Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn xem nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất. Chính vì vậy, Công ty xây dựng một môi trường làm việc qua đó mỗi cán bộ công nhân viên có thể tìm thấy sự nhiệt huyết trong công việc, đồng thời được tưởng thưởng công bằng với công sức đóng góp cho Công ty. Chính sách đào tạo của Công ty nhằm hướng đến việc khuyến khích phát triển nguồn nhân lực thông qua hoạt động học tập và rèn luyện trong toàn thể đội ngũ nhân viên.

### 11.1. Mức lương bình quân

Mức lương của Công ty bình quân trong năm 2016 là 12.000.000 đồng/người/tháng và 13.500.000 đồng/người/tháng trong năm 2017. Tổng kết quý III năm 2018 thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên trong công ty là 16.000.000 đồng/người/tháng. Với mức lương hiện tại, cùng với các chế độ đãi ngộ khác, Công ty tự tin thu hút được nguồn lao động chất lượng đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

### 11.2. Số lượng người lao động trong công ty

STT	Tiêu chí	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>172</b>	<b>100%</b>
1	Thạc sỹ	10	5,81%
2	Đại học	50	29,07%
3	Cao đẳng	13	7,56%
4	Khác	99	57,55%
<b>II</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>172</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	71	41,28%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	101	58,72%

Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức

### 11.3. Chính sách đối với người lao động

#### *Chế độ làm việc*

Thời gian làm việc của nhân viên Công ty đảm bảo theo quy định 8 giờ/ngày, 40-48 giờ/tuần.

Những ngày lễ, tết và nghỉ phép của nhân viên được thực hiện đúng theo quy định hiện hành và hưởng lương theo quy định hiện hành của Nhà nước.

#### *Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty*

Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty được xây dựng dựa trên tình hình thực tế của Công ty nhưng đảm bảo theo nguyên tắc đúng theo quy định của nhà nước và có lợi cho CBNV nhằm thu hút được lực lượng lao động giỏi phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Với quan điểm đảm bảo việc làm thường xuyên ổn định cho người lao động và nâng cao thu nhập tiền lương cho người lao động là yếu tố quan trọng tạo sự gắn kết giữa doanh nghiệp và người lao động, trong những năm qua đã có rất nhiều CBCNV gắn bó lâu dài với Công ty.

Phúc lợi của nhân viên theo chính sách như sau:

- Lương cơ bản: đảm bảo không thấp hơn mức lương cơ bản theo quy định lương của Nhà nước.
- Lương kinh doanh: nhân viên được hưởng theo trách nhiệm, trình độ, chuyên môn, kinh nghiệm.
- Lương phụ cấp: tùy theo từng vị trí công việc, trách nhiệm, thâm niên làm việc của nhân viên, Công ty áp dụng các mức lương phụ cấp khác nhau.
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế: theo quy định hiện hành.
- Quy chế thưởng: ngoài các chế độ thưởng Lễ, Tết theo quy định, tùy theo thành quả công việc và mức đóng góp của từng nhân viên, Công ty áp dụng các mức thưởng hợp lý nhằm động viên tinh thần và thu hút được các nhân viên giỏi để đóng góp vào sự phát triển của Công ty.
- Trợ cấp: Công ty có chính sách hỗ trợ chi phí xăng, xe, điện thoại cho người lao động.

### **Chính sách đào tạo**

Nhận thức được yếu tố nhân lực có tầm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty, Ban lãnh đạo và bộ phận phát triển nguồn nhân lực của Công ty rất quan tâm đến việc thu hút các nhân viên có trình độ, đặc biệt là đội ngũ nhân sự quản lý điều hành. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn của mình.

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Công ty nhằm hướng tới mục tiêu trang bị cho nhân viên những kiến thức, kỹ năng tiên tiến và thái độ phù hợp để phục vụ khách hàng có hiệu quả, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, đồng thời phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên và mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty.

Công ty hỗ trợ công tác đào tạo và phát triển ở tất cả vị trí và coi đây là sự đầu tư cần thiết bằng cách phân bổ ngân sách hợp lý. Công ty có những chính sách sau:

- Tất cả nhân viên được tạo điều kiện nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý.
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để phát triển năng lực bản thân dựa trên kế hoạch phát triển nghề nghiệp cá nhân theo định hướng phát triển của Công ty.
- Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty.
- Tạo điều kiện cho nhân viên được thay đổi vị trí công việc nhằm phát triển toàn diện kỹ năng của mỗi người.
- Quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ về phẩm chất đạo đức và năng lực công tác. Đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ kế cận. Thực hiện thường xuyên các chính sách về đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực trong Công ty, với phương thức đa dạng hoá các loại hình đào tạo. Quan tâm đào tạo chuyên sâu đối với cán bộ chủ chốt trong Công ty.



- Tổ chức đào tạo lớp kỹ năng, chuyên môn, nhằm cập nhật và nâng cao kiến thức chuyên môn cho CBCNV; khuyến khích và tạo điều kiện hỗ trợ thời gian cho CBCNV tự đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị và học thêm văn bằng 2, sau đại học.

## 12. Chính sách cổ tức

Năm	Tỷ lệ cổ tức đã chi trả (%/mệnh giá CP)	Hình thức
2011	3,6%	Tiền mặt
2012	0%	-
2013	4%	Tiền mặt
2014	5%	Tiền mặt
2015	5%	Tiền mặt
2016	4%	Tiền mặt
2017	5%	Tiền mặt

## 13. Tình hình hoạt động tài chính

### 13.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### 13.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp doanh thu hoặc đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 12 năm

#### 13.1.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán các khoản nợ đúng hạn khi các hồ sơ, chứng từ đáp ứng yêu cầu của hợp đồng.

#### 13.1.3. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế TNDN, thuế thu nhập cá nhân phải nộp theo quy định của nhà nước.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

**13.1.4. Trích lập các quỹ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ***Theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên và báo cáo tài chính tổng hợp**Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Quỹ đầu tư phát triển	28.885.884.756	28.885.884.756	28.885.884.756
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.261.956.975	6.488.672.199	12.492.159.352
3	Quỹ khác thuộc vốn CSH	11.141.942.378	11.141.942.378	11.141.942.378
	<b>Tổng cộng</b>	<b>45.289.784.109</b>	<b>46.516.499.333</b>	<b>52.519.986.486</b>

*Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT Quý III năm 2018; BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2017; BCTC tổng hợp Quý III năm 2018*

**13.1.5. Tổng dư nợ vay***Theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên và báo cáo tài chính tổng hợp**Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	55.592.683.441	173.419.222.837	70.725.000.000
2	Vay dài hạn ngân hàng	547.786.116.344	568.726.712.600	819.488.448.933
	<b>Tổng cộng</b>	<b>603.378.799.785</b>	<b>742.145.935.437</b>	<b>890.213.448.933</b>

*Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT Quý III năm 2018; BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2017; BCTC tổng hợp Quý III năm 2018*

Có thể thấy, dư nợ vay ngân hàng của SZC đang khá cao, số dư tại ngày 31/12/2017 là trên 742 tỷ đến ngày 30/09/2018 trên 890 tỷ. Trong năm 2017, nợ vay ngắn hạn của Công ty tăng đến 117,827 tỷ đồng chủ yếu là nợ gốc phải trả trong vòng 12 tháng các khoản vay đầu tư đến hạn trả nợ gốc và khoản vay ngắn hạn để bồi thường giải phóng mặt bằng.

Khoản vay ngắn hạn để bồi thường giải phóng mặt bằng phát sinh vào cuối năm 2017 là do các quyết định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư đến thời hạn chuyển trả theo quy định của Nhà nước nên dư nợ vay ngắn hạn của Công ty tăng mạnh trong năm 2017.

Trong số các hạng mục của dự án KCN đô thị Châu Đức (bao gồm KCN Châu Đức; Khu Đô thị Châu Đức; sân Golf) mà công ty đang thực hiện, hạng mục KCN Châu Đức được các ngân hàng cho vay với điều kiện lãi suất ưu đãi (8%-9,7%) so với mặt bằng lãi suất trên thị trường.

**13.1.6. Danh sách nợ quá hạn và khó đòi**

Không có.

### 13.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

#### Các khoản phải thu

Theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>80.776.044.707</b>	<b>132.121.820.522</b>	<b>128.172.384.225</b>
1	Phải thu ngắn hạn KH	32.641.067.156	108.202.825.408	102.485.887.886
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.981.295.977	12.358.777.346	15.609.774.098
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	21.150.320.130	10.023.635.643	8.773.684.277
4	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	15.003.361.444	1.536.582.125	1.303.037.964
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>301.402.278.660</b>	<b>303.279.434.880</b>	<b>304.063.945.719</b>
1	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	301.234.177.650	303.111.333.870	303.895.844.709
2	Phải thu dài hạn khác	168.101.010	168.101.010	168.101.010

Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán trên năm 2017; BCTC ĐVCT Quý III năm 2018

Theo báo cáo tài chính tổng hợp

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>60.277.664.699</b>	<b>122.495.285.379</b>	<b>119.781.201.448</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.641.067.156	108.202.825.408	102.485.887.886
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.633.236.099	12.705.877.846	15.824.275.598
3	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	15.003.361.444	1.586.582.125	1.471.037.964
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>168.101.010</b>	<b>168.101.010</b>	<b>168.101.010</b>
1	Phải thu dài hạn khác	168.101.010	168.101.010	168.101.010

Nguồn: BCTC tổng hợp kiểm toán năm 2017; BCTC tổng hợp Quý III năm 2018

## Các khoản phải trả

Theo báo cáo tài chính đơn vị cấp trên

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>113.631.727.453</b>	<b>360.657.444.603</b>	<b>171.678.272.541</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	33.791.325.506	153.282.639.811	32.081.498.057
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	484.893.720	5.517.274.300	13.522.666.870
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	851.141.943	317.173.604	11.611.039.846
4	Phải trả người lao động	637.075.000	5.079.769.000	969.361.400
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	45.000.000	-	4.832.360.061
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.269.843.750	1.269.843.750	1.269.843.750
7	Phải trả ngắn hạn khác	15.697.807.118	15.282.849.102	24.174.343.205
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	55.592.683.441	173.419.222.837	70.725.000.000
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.261.956.975	6.488.672.199	12.492.159.352
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>614.437.422.594</b>	<b>716.260.354.131</b>	<b>1.059.271.650.417</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	19.918.025.000	92.817.950.095	184.907.105.798
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	46476281250	50.793.750.000	49.523.906.250
3	Phải trả dài hạn khác	257000000	3.921.941.436	5.352.189.436
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	547.786.116.344	568.726.712.600	819.488.448.933
	<b>Nợ phải trả</b>	<b>728.069.150.047</b>	<b>1.076.917.798.734</b>	<b>1.230.949.922.958</b>

Nguồn: BCTC ĐVCT kiểm toán năm 2017; BCTC ĐVCT Quý III năm 2018

## Theo báo cáo tài chính tổng hợp

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>116.652.966.932</b>	<b>366.971.536.682</b>	<b>173.827.491.056</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	36.316.286.985	157.099.968.890	32.454.741.372
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	484.893.720	5.517.274.300	13.522.666.870
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	851.141.943	317.173.604	11.611.039.846
4	Phải trả người lao động	1.117.353.000	7.576.532.000	1.122.086.600
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	45.000.000	-	6.455.610.061
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.269.843.750	1.269.843.750	1.269.843.750
7	Phải trả ngắn hạn khác	15.713.807.118	15.282.849.102	24.174.343.205
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	55.592.683.441	173.419.222.837	70.725.000.000
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.261.956.975	6.488.672.199	12.492.159.352
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>614.437.422.594</b>	<b>716.260.354.131</b>	<b>1.059.271.650.417</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	19.918.025.000	92.817.950.095	184.907.105.798
2	DT chưa thực hiện dài hạn	46.476.281.250	50.793.750.000	49.523.906.250
3	Phải trả dài hạn khác	257.000.000	3.921.941.436	5.352.189.436
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	547.786.116.344	568.726.712.600	819.488.448.933
	<b>Nợ phải trả</b>	<b>731.090.389.526</b>	<b>1.083.231.890.813</b>	<b>1.233.099.141.473</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2017; BCTC tổng hợp Quý III năm 2018

### 13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	09 tháng 2018
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
-	Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	2,87	0,85	1,47
-	Khả năng thanh toán nhanh	lần	2,86	0,85	1,47
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
-	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	40,15	49,21	51,78
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	67,09	96,87	107,38
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
-	Vòng quay hàng tồn kho (*)	vòng	1,90	4,19	0,54
-	Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,05	0,11	0,11
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
-	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	43,55	33,10	35,02
-	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,03	6,59	7,88
-	Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	2,23	3,62	3,90
-	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ DTT	%	46,95	37,69	41,43

*Nguồn: BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2016, 2017, BCTC Quý III tổng hợp 2018*

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Chỉ số này cho thấy khả năng thanh khoản của một doanh nghiệp, là chỉ tiêu để công ty có thể theo dõi tình trạng tài chính trong ngắn hạn, đảm bảo không rơi vào tình trạng kiệt quệ tài chính. Trong báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 của công ty, hệ số thanh toán ngắn hạn của SZC giảm mạnh từ 2,87 lần xuống còn 0,85 lần, trong khi hệ số thanh toán nhanh cũng có sự sụt giảm từ 2,86 lần xuống 0,85 lần nguyên nhân chính do khoản phải trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và nợ gốc đến hạn trả trong vòng 12 tháng từ vay đầu tư cho các dự án Khu công nghiệp và BOT trong năm 2017 tăng mạnh; cụ thể là tăng đến hơn 214,58%. Đến cuối tháng 9/2018, các chỉ tiêu thanh toán đã phục hồi lên mức 1,47 lần, khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn được cải thiện.

#### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các hệ số về đòn bẩy tài chính của SZC đều có sự gia tăng chủ yếu đến từ nợ ngắn hạn. Trong năm 2017 nợ ngắn hạn của công ty tăng khá cao từ 116,653 tỷ đồng lên 366,972 tỷ đồng làm tỷ lệ nợ/tổng tài sản tăng từ 40,15% lên 49,21%, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu tăng từ 67,09% lên 96,87%. Sang năm 2018, tỷ lệ nợ/tổng tài sản là 51,78%, chiếm cao hơn tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng tài sản. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp và bất động sản, việc SZC tăng sử dụng đòn bẩy tài chính là việc tất yếu để mở rộng, phát triển các dự án của mình và để luân chuyển dòng tiền hợp lý nhằm mang lại lợi nhuận tối ưu đối với từng dự án của Công ty.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Chỉ số năng lực hoạt động của Công ty có xu hướng tăng trong năm 2018. Cụ thể, hiệu suất sử dụng tài sản 09 tháng 2018 tương đương cả năm 2017, nguyên nhân do tốc độ tăng của doanh thu thuần cao hơn so với đà tăng trưởng của tổng tài sản.

(\*) Do đặc thù ngành nghề kinh doanh của công ty, hàng tồn kho chỉ phát sinh tương ứng cho hoạt động dịch vụ và tư vấn giám sát. Vì vậy, chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho của công ty được tính toán bằng công thức (giá vốn dịch vụ tư vấn giám sát/ hàng tồn kho bình quân).

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Lợi nhuận sau thuế năm 2017 là 72,703 tỷ đồng tăng 64,71% so với năm 2016 (44,140 tỷ đồng) điều này đã làm chỉ số ROA và ROE của SZC tăng khá cao trong năm qua, đặc biệt tỷ số ROE tăng từ 4,03% lên 6,59% cho thấy 1 đồng vốn chủ sở hữu có thể mang lại 0,0659 đồng lợi nhuận sau thuế cho cổ đông. Qua 09 tháng đầu năm 2018, các chỉ số khả năng sinh lời vượt cao hơn năm 2017 và có sự tăng trưởng tốt do tình hình hoạt động kinh doanh trong năm của SZC có nhiều thuận lợi và được kì vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng khả quan trong những năm tiếp theo.

### 14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Stt	Họ tên	CMND	Chức vụ
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>		
1	Phạm Xuân Bách	024036162	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Văn Tuấn	271511034	TV HĐQT kiêm Tổng giám đốc
3	Đinh Ngọc Thuận	271554050	TV HĐQT kiêm Phó TGD
4	Phạm Anh Tuấn	271537156	TV HĐQT không điều hành
5	Lê Tiến Bộ	272150921	TV HĐQT độc lập
6	Trần Trung Chiến	271754805	TV HĐQT độc lập
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>		
1	Lưu Thị Thúy Vân	271247556	Trưởng Ban kiểm soát
2	Đỗ Thị Đức Hạnh	271491125	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Thị Thu Vân	270671315	Thành viên Ban kiểm soát
<b>III</b>	<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/BAN GIÁM ĐỐC</b>		
1	Nguyễn Văn Tuấn	271511034	TV HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2	Đinh Ngọc Thuận	271554050	TV HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
3	Trương Thanh Hiệp	023288979	Phó Tổng giám đốc
4	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	271391316	Giám đốc Tài chính
5	Đỗ Quốc Bảo	271434276	Giám đốc Xí nghiệp BOT
<b>IV</b>	<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>		
1	Phạm Thị Kim Hòa	271295989	Kế toán trưởng

## 14.1. Hội đồng Quản trị

### 14.1.1. Ông Phạm Xuân Bách – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Phạm Xuân Bách
- Giới tính: Nam                      Ngày sinh: 16/03/1956                      Nơi sinh: Yên Bái
- CMND: 024036162                      Ngày cấp 04/6/2013                      Nơi cấp: CA TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 236 Nguyễn Chí Thanh, P.3, Q.10, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0254.3977074                      Địa chỉ email: [chauduc@sonadezi.com.vn](mailto:chauduc@sonadezi.com.vn)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
  - + Từ 1981 – 02/1982: Nhân viên phòng Tài vụ - Sở Công nghiệp Đồng Nai
  - + Từ 03/1982 – 06/1987: Kế toán trưởng XN Xây lắp công nghiệp trực thuộc Sở Công nghiệp
  - + Từ 07/1987 – 12/1991: Phó Giám đốc Kinh doanh XN Xây lắp công nghiệp trực thuộc Sở Công nghiệp
  - + Từ 01/1992 – 09/1995: Phó Giám đốc Kinh doanh XN Xây lắp công nghiệp trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 10/1995 – 03/1999: Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 04/1999 – 12/1999: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 01/2000 – 06/2005: Giám đốc CTCP Xây dựng Sonadezi – Sonacons
  - + Từ 07/2005 – 02/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa kiêm Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng Sonadezi
  - + Từ 02/2007 – 09/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 09/2007 – 02/2016: Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (từ năm 2010 đổi thành Tổng Công ty Phát triển KCN) kiêm Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc CTCP Sonadezi Châu Đức
  - + Từ 07/2005 – 02/2016: Thành viên HĐQT Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (từ tháng 4/2010 chuyển thành Thành viên Hội đồng thành viên Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN)
  - + Từ 05/2008 – 02/2016: Bí thư Đảng ủy Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (từ 5/2010 chuyển thành Đảng ủy Tổng Công ty Phát triển KCN)
  - + Từ 02/2016 – 05/2016: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Sonadezi Châu Đức
  - + Từ 5/2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 215.000 CP, chiếm 0,215% VDL



- + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- + Cá nhân sở hữu: 215.000 CP, chiếm 0,215% VDL
- Các cam kết nắm giữ: Không có
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Trần Ngọc Hạnh	024036163	04/7/2002 TP.HCM	-	Vợ
2	Phạm Xuân Lâm	079088002867	10/8/2016 TP.HCM	-	Con
3	Phạm Thị Minh Khuê			-	Con
4	Phạm Trọng Nhân	025443238	23/6/2011 TP.HCM	-	Con
5	Phạm Mạnh Thiều	270014704	29/2/2009 Đồng Nai	-	Anh
6	Phạm Trọng Lập	272037908	23/03/2006 tại Đồng Nai	45.000 CP, chiếm 0,045% VDL	Anh
7	Phạm Minh Hà	070475161	02/9/2008 Tuyên Quang	-	Chị
8	Phạm Quý Tùng	271468950	30/8/2010 Đồng Nai	50.000 CP chiếm 0,05% VDL	Anh
9	Phạm Quốc Chí	271116874	05/7/2005 Đồng Nai	860.400 CP chiếm 0,86% VDL	Em
10	Chu Thị Thu	270008978	09/5/2003 Đồng Nai	120.000 CP chiếm 0,12% VDL	Chị dâu
11	Vũ Đức Thanh	272037907	23/3/2006 Đồng Nai	-	Chị dâu
12	Nguyễn Thị Thiệp	271012118	05/7/2005 Đồng Nai	-	Chị dâu
13	Lương Việt Hùng	013357165	28/9/2010 Hà Nội	-	Anh rể
14	Trần Thị Thanh Thảo	271966826	05/7/2005 Đồng Nai	22.990 CP chiếm 0,0229% VDL	Em dâu

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

### 14.1.2. Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Văn Tuấn
- Giới tính: Nam                      Ngày sinh: 23/12/1970                      Nơi sinh: Hải Phòng
- CMND: 271511034                      Ngày cấp 17/09/2013                      Nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 235/5B, Đường Phan Trung, Phường Tân Tiến, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Số Điện thoại: 0251.8860788                      Địa chỉ email: chauduc@sonadezi.com.vn
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT Tổng CTCP Phát triển KCN.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - + Từ 03/1998 - 12/2002:                      Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 01/2003 - 02/2005:                      Trưởng đại diện Công ty Phát triển KCN Biên Hòa tại KCN Gò Dầu
  - + Từ 03/2005 - 11/2007:                      Phó Tổng Giám đốc Công ty Amata Việt Nam
  - + Từ 12/2007 - 02/2009:                      Giám đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 16/03/2009 - 24/04/2013:                      Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 25/04/2013 - 24/4/2015:                      Thành Viên HĐQT, TGD CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 24/04/2015 đến nay:                      Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
  - + Từ 05/2016 đến nay:                      Thành Viên HĐQT, TGD CTCP Sonadezi Châu Đức
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 25.020.000 CP, chiếm 25,02% VDL
  - + Đại diện Tổng CTCP Phát triển KCN: 25.000.000 CP, chiếm 25% VDL
  - + Cá nhân sở hữu: 20.000 CP, chiếm 0,02% VDL
- Các cam kết nắm giữ: Không

- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	3600335363	01/07/2010, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	46.840.000, chiếm 46,84% VDL	Đại diện vốn
2	CTCP Sonadezi Long Thành	3600649539	12/05/2011, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	10.080.000, chiếm 10,08% VDL	Tổ chức có liên quan
3	Nguyễn Văn Khánh	30096601	20/6/1978 tại Hải Phòng	-	Cha (đã mất)
4	Lã Thị Huyền	272569353	09/11/2012 tại Đồng Nai	30.000 CP, chiếm 0,03% VDL	Mẹ
5	Nguyễn Mạnh Văn	272357078	20/08/2009 tại Đồng Nai	-	Anh
6	Hoàng Thị Hạnh	272079911	04/9/2009 tại Đồng Nai	-	Vợ
7	Nguyễn Hoàng Hà Thu	-	-	-	Con
8	Nguyễn Hoàng Bách	-	-	-	Con
9	Vũ Thị Thanh Hải	271501718	12/3/2014 tại Đồng Nai	--	Chị dâu

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### ***14.1.3. Ông Đinh Ngọc Thuận - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc***

- Họ và tên: Đinh Ngọc Thuận
- Giới tính: Nam      Ngày sinh: 16/07/1978      Nơi sinh: Biên Hòa – Đồng Nai
- CMND: 271554050      Ngày cấp 29/4/2014      Nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: F46, Khu phố 7, Phường Tân Phong, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
- Số Điện thoại: 0979792948
- Địa chỉ email: [thuandn@sonadezi.com.vn](mailto:thuandn@sonadezi.com.vn)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CTCP Sonadezi Châu Đức: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT Tổng công ty Sonadezi.
  - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi
  - + Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + 2/2001 – 6/2001 Công ty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa Nhân viên Phòng Thiết kế
  - + 7/2001 – 3/2002 Công ty TNHH Nguyễn Hoàng Nhân viên phòng KHKT
  - + 4/2002 – 12/2004 Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Nhân viên Phòng kỹ thuật
  - + 1/2005 - 10/2007 Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Tổ trưởng Dự án
  - + 11/2007 - 7/2009 Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi
  - + 8/2009-6/2010 Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền
  - + 7/2010 - 09/2015 Tổng công ty Phát triển KCN Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền
  - + 10/2015 đến nay Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức Phó TGD
  - + 5/2013 đến nay Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi Thành viên HĐQT
  - + 5/2015 đến nay Công ty CP Sonadezi Long Thành Thành viên HĐQT
  - + 2/2016 đến nay Tổng Công ty Sonadezi Thành viên HĐQT
  - + 5/2016 đến nay Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức Thành viên HĐQT, Người được ủy quyền CBTT
  - + 6/2018 đến nay Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 15.013.000 CP, chiếm 15,013% VDL
  - + Đại diện Tổng CTCP Phát triển KCN: 15.000.000 CP, chiếm 15% VDL
  - + Cá nhân sở hữu: 13.000 CP, chiếm 0,013% VDL
- Các cam kết nắm giữ: không

- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	3600335363	01/07/2010, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	46.840.000, chiếm 46,84% VDL	Đại diện vốn
2	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4703000382	11/05/2015, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	-	Tổ chức có liên quan
3	CTCP Sonadezi Long Thành	3600649539	12/05/2011, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	10.080.000, chiếm 10,08% VDL	Tổ chức có liên quan
4	Đình Thị Dung	270413167	23/6/2009, CA Đồng Nai	-	Mẹ
5	Đỗ Trần Chân Nhi	272436083	13/9/2010, CA Đồng Nai	-	Vợ
6	Đình Ngọc Gia Hân	-	-	-	Con
7	Đình Gia Phát	-	-	-	Con
8	Đình Ngọc Sơn	270413197	2/9/2013, CA Đồng Nai	-	Anh ruột
9	Phạm Thị Thiêng	270394011	8/27/2008, CA Đồng Nai	-	Chị dâu
10	Đình Thị Phượng	270798743	23/6/2009, CA Đồng Nai	-	Chị ruột
11	Nguyễn Văn Sang	21439395	6/3/1980, CA Thủ Đức	-	Anh rể
12	Đình Ngọc Hoàng	270919789	13/9/2010, CA Đồng Nai	-	Anh ruột
13	Nguyễn Thị Hồng Loan	270805339	8/23/2008, CA Đồng Nai	-	Chị dâu
14	Đình Thị Nghĩa	270995131	28/8/2008, CA Đồng Nai	-	Chị ruột
15	Nguyễn Văn Thế	-	-	-	Anh rể
16	Đình Thị Bích Hợp	271152012	13/9/2010, CA Đồng Nai	-	Chị ruột
17	Trần Quốc Tuấn	271120630	13/9/2010,	-	Anh rể

STT	Họ và tên	Số CMND/ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
			CA Đồng Nai		
18	Đinh Ngọc Út	271554051	22/6/2007, CA Đồng Nai	-	Em ruột
19	Hoàng Thanh Vân	271443016	3/4/2015, CA Đồng Nai	-	Em dâu
20	Đinh Ngọc Phước	B0529040	Cục XNC Đồng Nai	-	Em ruột
21	Nguyễn Thị Mỹ Dung	271158398/C50 2853	CA Đồng Nai/ Cục Quản lý xuất nhập cảnh	-	Chị dâu

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### ***14.1.4. Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT***

- Họ và tên: Phạm Anh Tuấn
- Giới tính: Nam      Ngày sinh: 19/01/1975      Nơi sinh: Tuyên Quang
- CMND: 271537156      Ngày cấp 04/10/2008      Nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 26/A6, KDC An Bình, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số Điện thoại: 0254.3977075      Địa chỉ email: chaudiuc@sonadezi.com.vn
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Tổng Giám đốc & Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành.
  - + Thành viên HĐQT CTCP Dịch vụ Sonadezi
  - + Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Bình
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính
- Quá trình công tác:
  - + Từ 03/2003 – 08/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
  - + Từ 08/2003 – 12/2003: Trưởng phòng Kinh doanh XN Phát triển nhà Sonadezi

- + Từ 2004 – 2006: Giám đốc Kinh doanh CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 2006 - 2007: Giám đốc Tài chính CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 2007 – 2009: Giám đốc Kinh doanh CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 05/2009 – 04/2015: Phó TGD CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 01/2010 – 07/2015: Kiêm nhiệm Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Sonadezi Long Thành
  - + Từ 04/2010 – 04/2015: Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 04/2015 đến nay: Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 05/2016 đến nay Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 10.080.000 CP, chiếm 10,08% VDL
    - + Đại diện Công ty cổ Phần Sonadezi Long Thành: 10.080.000 CP, chiếm 10,08% VDL
    - + Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
  - Các cam kết nắm giữ: không
  - Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	CTCP Sonadezi Long Thành	3600649539	12/05/2011, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	10.080.000 CP, chiếm 10,08% VDL	Đại diện vốn
2	Phạm Trọng Lập	272037908	23/03/2006 tại Đồng Nai	45.000 Cp, chiếm 0,045% VDL	Cha
3	Vũ Thị Đức Thanh	272037907	23/06/2006 tại Đồng Nai	-	Mẹ
4	Phạm Thị Anh Thi	013027263	27/02/2014 tại Hà Nội	-	Em
5	Đình Thị Lan Hương	271468513	08/08/1997 tại Đồng Nai	-	Vợ
6	Phạm Mạnh Đức	-	-	-	Con
7	Phạm Ngọc Lan Anh	-	-	-	Con
8	Nguyễn Hải Long	011045696	25/10/2011	-	Em rể

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

**14.1.5. Ông Lê Tiến Bộ - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Lê Tiến Bộ
- Giới tính: Nam      Ngày sinh: 26/02/1976      Nơi sinh: Hà Nam
- CMND: 272150921      Ngày cấp: 25/06/2007      Nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 77/77 (69A cũ), Tổ 15A, KP2, P.Bình Đa, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại: 0939 69 99 79      Địa chỉ email: letienbo26@gmail.com
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Quản lý Đất đai; Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - + Từ 10/1999 – 11/2001:      Làm việc tại Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Đồng Nai
  - + Từ 11/2001 – 8/2003:      Làm việc tại CTCP Gạch men Thanh Thanh
  - + Từ 08/2003 – 06/2010:      Làm việc tại Phòng Kế hoạch – CTCP Hóa An
  - + Từ 07/2010 đến nay:      Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty Cổ phần Hóa An tại Biên Hòa
  - + Từ 04/2016 đến nay:      Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành
  - + Từ 03/2017 đến nay:      Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty Cổ phần Hóa An tại Biên Hòa; Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Long Thành
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
  - + Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Các cam kết nắm giữ: không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	CTCP Sonadezi Long Thành	3600649539	12/05/2011, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	10.080.000, chiếm 10,08% VDL	Tổ chức có liên quan
2	Nguyễn Thị Tịnh	272151003	26/06/2007 Đồng Nai	-	Mẹ ruột
3	Nguyễn Văn Luân	021606322	21/08/2010 TP.HCM	-	Bố vợ
4	Trần Thị Lý	023425271	27/06/1997 TP.HCM	-	Mẹ vợ
5	Nguyễn Thị Lại	023741105	25/08/2010	-	Vợ



STT	Họ và tên	Số CMND/ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
			TP.HCM		
6	Lê Thị Liên	272247681	29/05/2008 Đồng Nai	-	Chị
7	Lê Thị Chi	272247657	28/05/2008 Đồng Nai	-	Chị
8	Lê Bá Trịnh	272247656	28/05/2008 Đồng Nai	-	Anh rể
9	Nguyễn Thị Anh	023741106	08/08/2014 TP.HCM	-	Em vợ
10	Nguyễn Văn Sáng	024281037	03/03/2014 TP.HCM	-	Em vợ
11	Lê Bảo Châu	-	-	-	Con
12	Lê Mạnh Quân	-	-	-	Con
13	Lê Bảo Khanh	-	-	-	Con

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### 14.1.6. Ông Trần Trung Chiến - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: TRẦN TRUNG CHIẾN
- Giới tính: Nam                      Ngày sinh: 25/06/1975                      Nơi sinh: Phú Xuyên–Hà Nội
- CMND: 271754805                      Ngày cấp: 24/01/2005                      Nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: A169 KDC Đường 5 nội dài, P.Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại: 0913 640 123                      Địa chỉ email: [chiengolf1@gmail.com](mailto:chiengolf1@gmail.com)
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
  - + Từ 6/1997 – 3/2000: Chuyên viên công tác tại VKSND huyện Hàm Yên – tỉnh Tuyên Quan
  - + Từ 2001 – 2002: Giám đốc Công ty TNHH Bảo trì Hạ tầng KCN – Biên Hòa – Đồng Nai
  - + Từ 2002 – 9/2015: Giám đốc Công ty TNHH Tiên Triết – KCN Biên Hòa 2 – Đồng Nai
  - + Từ 15/9/2015 – 08/2017: Trưởng Ban Pháp chế & Quản lý rủi ro – Tổng Công ty Sonadezi
  - + Từ 08/2017 đến nay: Chánh Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN
  - + Từ 03/2017 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức

- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chánh Văn phòng Tổng Công ty Sonadezi
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 408.000 CP, chiếm 0,408% vốn điều lệ
- + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- + Cá nhân sở hữu: 408.000 CP, chiếm 0,408% vốn điều lệ
- Các cam kết nắm giữ: không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Tổng CTCP Phát triển KCN	3600335363	01/07/2010, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	46.840.000, chiếm 46,84% VDL	Tổ chức có liên quan
2	Trần Mạnh Tường	070620558	28/02/2006 Tuyên Quang	-	Bố
3	Phạm Thị Phúc	070475162	08/08/2008 Tuyên Quang	-	Mẹ
4	Lương Việt Hùng	0133571165	28/09/2010 Hà Nội	-	Bố vợ
5	Phạm Minh Hà	070475161	02/09/2008 Tuyên Quang	-	Mẹ vợ
6	Lương Minh Hiền	271754806	11/06/2003 Đồng Nai	25.000 CP, chiếm 0,025% VDL	Vợ
7	Trần Thu Thủy	272780513	31/07/2015 Đồng Nai	-	Con
8	Trần Thị Gia An	-	-	-	Con
9	Trần Thị Nhung	070529299	02/09/2008 Tuyên Quang	-	Em
10	Lương Thị Thúy Hòa	013357242	30/09/2010 Hà Nội	50.000	Em vợ
11	Bùi Ngọc Dương	070898898	02/09/2008 Tuyên Quang	-	Em rể

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

## 14.2. Ban Tổng giám đốc

### 14.2.1. Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

(Chi tiết đã trình bày ở sơ yếu lý lịch của HĐQT)

### 14.2.2. Ông Đinh Ngọc Thuận - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

(Chi tiết đã trình bày ở sơ yếu lý lịch của HĐQT)

### 14.2.3. Ông Trương Thanh Hiệp - Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên: Trương Thanh Hiệp
- Giới tính: Nam                      Ngày sinh: 29/06/1959                      Nơi sinh: Đà Nẵng
- CMND: 023288979                      Ngày cấp 05/03/2011                      Nơi cấp: CA TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 86/40 Phở Quang, P2, Q.Tân Bình, TP.HCM
- Số điện thoại: 0948 797 888                      Địa chỉ email: truonghiệp58@yahoo.com.vn
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + Từ 03/1984 – 01/2003: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng cấp thoát nước số 2 – Bộ Xây dựng, công tác tại XN Xây lắp Cấp thoát nước 201.
  - + Từ 01/2003 – 01/2004: Phó phòng Kỹ thuật – Kế hoạch CTCP Tư vấn – Đầu tư Cơ điện – Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn
  - + Từ 01/2004 – 01/2007: Giám đốc XN Xây lắp – CTCP Xây dựng Sonadezi
  - + Từ 01/2007 – 07/2007: Chuyên viên Kỹ thuật Phòng Dự án – Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa
  - + Từ 07/2007 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Sonadezi (nay là Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức)
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 100.000 CP, chiếm 0,1% VDL
  - + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL

- + Cá nhân sở hữu: 100.000 CP, chiếm 0,1% VDL
- Các cam kết nắm giữ: không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Nguyễn Thị Hạnh	022158514	10/4/2008 tại TP.HCM	150.000 CP chiếm 0,15% VDL	Vợ
2	Trương Thanh Hải	025188594	06/8/2009 tại TP.HCM	-	Con
3	Trương Thanh Hoàn	025809173	03/9/2013 tại TP.HCM	-	Con
4	Trương Quang Minh	026038575	04/5/2015 tại TP.HCM	-	Con
5	Trương Văn Dũng	273175815	-	9.000 CP chiếm 0,01% VDL	Em
6	Trương Thị Hòa	205317922	10/01/2011 tại Quảng Nam	-	Em
7	Trương Mạnh Hùng	171414156	21/11/2007 tại Thanh Hóa	-	Em
8	Viên Thị Thủy	171818796	02/3/2012 tại Thanh Hóa	-	Em dâu
9	Phạm Thị An	001172007822	06/6/2016 tại Cục cảnh sát đăng ký cư trú và du lịch quốc gia về dân cư	-	Em dâu
10	Nguyễn Quang Chánh	205267768	10/01/2011 tại Quảng Nam	-	Em rể

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### 14.2.4. Ông Đỗ Quốc Bảo - Giám đốc Xí nghiệp BOT

- Họ và tên: Đỗ Quốc Bảo
- Giới tính: Nam                      Ngày sinh: 24/03/1981                      Nơi sinh: Đồng Nai
- CMND: 271434276                      Ngày cấp: 06/05/2014                      Nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 39/112B, KP3, P. Trung Dũng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại: 0903.039299                      Địa chỉ email: bao.doquoc@gmail.com
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Giám đốc Xí nghiệp BOT, Giám đốc Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + Từ 01/2004                      Nhân viên thiết kế tại Công ty TNHH Tư vấn thiết kế CC – Quận Phú Nhuận, TP. đến 12/2004                      Hồ Chí Minh.
  - + Từ 01/2005                      Nhân viên Phòng Kỹ thuật tại Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi). đến 06/2007
  - + Từ 07/2007                      Phó phòng Kỹ thuật xây dựng tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. đến 08/2013
  - + Từ 09/2013                      Trưởng Phòng Kinh doanh tại Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai đến 06/2015
  - + Từ 07/2015                      Giám đốc xí nghiệp BOT tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. đến 06/2017
  - + Từ 07/2017                      Giám đốc xí nghiệp BOT kiêm Giám đốc Ban quản lý dự án sân Golf Châu Đức đến 05/2018                      tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
  - + Từ 06/2018                      Giám đốc xí nghiệp BOT kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Golf Course Châu đến nay                      Đức tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Số CP nắm giữ: 14.000 CP, chiếm 0,014% VDL
  - + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
  - + Cá nhân sở hữu: 14.000 cổ phần, chiếm 0,014% VDL
- Các cam kết nắm giữ: Không có

- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Nguyễn Thị Ngọc Xuân	271602792	12/03/2015 tại Đồng Nai	25.000, chiếm 0,025% VDL	Vợ
2	Tăng Thiệu Quý		Mất		Ba ruột
3	Đỗ Thị Như Mai	271395364	13/11/2014 tại Đồng Nai		Mẹ ruột
4	Tăng Anh Tú	271320354	23/08/2014 tại Đồng Nai		Anh ruột
5	Tăng Minh Nhựt	271549249	05/05/2009 tại Đồng Nai	3.100, chiếm 0,0031% VDL	Anh ruột
6	Tăng Thị Lệ Khánh	311684925	24/09/2013 tại Tiền Giang		Em ruột
7	Tăng Anh Phụng	311781815	11/01/2016 tại Tiền Giang		Em ruột
8	Nguyễn Minh Thọ		Mất		Ba vợ
9	Trương Thị Hường	270475751	27/02/2012 tại Đồng Nai		Mẹ vợ
10	Đỗ Quốc Huy		Sinh năm 2011		Con
11	Đỗ Thùy Trúc Đan		Sinh năm 2013		Con

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### 14.2.5. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hoa - Giám đốc tài chính

- Họ và tên: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hoa
- Giới tính: Nữ                      Ngày sinh: 11/10/1977                      Nơi sinh: Biên Hòa- Đồng Nai
- CMND: 271391316                      Ngày cấp: 18/06/2013                      Nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: K37 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại: 0944668839                      Địa chỉ email: quynhhoacvb@yahoo.com
- Chức vụ hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Giám Đốc Tài Chính.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính
- Quá trình công tác:
- + Từ 2000 - 2005:                      Nhân viên thanh toán quốc tế tại Firstvina Bank (sau này đổi tên

- Shinhan Vina Bank (Ngân hàng liên doanh với Shinhan Bank, Korea))
- + Từ 2005 - 2007: Kiểm soát viên tại Shinhan Vina Bank
  - + Từ 2008 - 2009: Du học sinh tại Mỹ
  - + Từ 2010 đến 06/2018: Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính tại CT Sonadezi Châu Đức
  - + Từ 06/2018 đến nay: Giám đốc Tài chính tại CTCP Sonadezi Châu Đức
- Số cổ phần nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 30.000 CP, chiếm 0,03% VDL
    - + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
    - + Cá nhân sở hữu: 30.000 CP, chiếm 0,03% VDL
  - Các cam kết nắm giữ: Không
  - Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Nguyễn Anh Hào	271414487	02/05/2011 CA Đồng Nai	-	Em
2	Nguyễn Trọng Tuấn	271611703	24/01/2007 CA Đồng Nai	-	Em
3	Nguyễn Trọng Đỉnh	271282002	15/02/2001 CA Đồng Nai	-	Ba
4	Vương Quỳnh Như	270015796	17/09/2011 CA Đồng Nai	-	Mẹ
5	Đào Ngọc Quang	271812970	04/07/2007 CA Đồng Nai	-	Chồng
6	Đào Ngọc Anh	-	-	-	Con

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

### 14.3. Ban kiểm soát

#### 14.3.1. Bà Lưu Thị Thúy Vân – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên: Lưu Thị Thúy Vân
- Giới tính: Nữ                      Ngày sinh: 19/05/1977                      Nơi sinh: Đồng Nai
- CMND: 271247556                      Ngày cấp 21/10/2010                      Nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 62/13C, Đường CMT8, P.Quang Vinh, Biên Hòa, Đồng Nai.

- Số điện thoại: 0909854108      Email: [vansonadezi@gmail.com](mailto:vansonadezi@gmail.com)
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Trưởng BKS chuyên trách
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Người đại diện phần vốn Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng
- Quá trình công tác:
 

+ Từ 09/1999 - 02/2001	Kế toán	Công ty Chế biến XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods)
+ Từ 03/2001 - 10/2004	Kế toán	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)
+ Từ 11/2004 - 06/2009	Kế toán	Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi
+ Từ 07/2009 - 03/2016	Kế toán	Công ty CP Sonadezi Long Bình
+ Từ 04/2016 - 03/2017	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Sonadezi Long Bình
+ Từ 2014 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát	Công ty CP Sonadezi Long Thành
+ Từ 04/2017 - nay	Trưởng Ban Kiểm soát	Công ty CP Sonadezi Châu Đức
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: CP, chiếm 6,845 % VDL
  - + Đại diện Tổng CTCP Phát triển KCN: 6.840.000 CP, chiếm 6,84% VDL
  - + Cá nhân sở hữu: 5.000 CP, chiếm 0,005%VDL
- Các cam kết nắm giữ: không.
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	3600335363	01/07/2010, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	46.840.000, chiếm 46,84% VDL	Đại diện vốn
2	Lê Thị Tình	270008906	21/07/2015 Đồng Nai		Mẹ ruột
3	Lưu Thị Kim Ngân Hà	271389148	26/04/2011 Đồng Nai		Em ruột
4	Lưu Trung Thành	271389122	18/05/2011 Đồng Nai		Em ruột
5	Nguyễn Văn Công	271537476	15/09/1998 Đồng Nai		Chồng
6	Nguyễn Minh Anh	Còn nhỏ			Con



STT	Họ và tên	Số CMND/ ĐKDN	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
7	Nguyễn Minh Hiền	Còn nhỏ			Con
8	Phạm Quang Trung	271344341	27/8/2013 Đồng Nai		Em rể
9	Cù Thị Bích Ngọc	271542504	26/04/2011 Đồng Nai		Em dâu
10	Đỗ Thị Nguyên	272436711	31/08/2010 Đồng Nai		Mẹ chồng
11	Nguyễn Thị Diệp	272143273	05/04/2016 Đồng Nai		Chị chồng
12	Nguyễn Văn Quý	271416440	30/07/2012 Đồng Nai		Em chồng
13	Nguyễn Thị Huệ	271691121	05/02/2015 Đồng Nai		Em chồng

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### 14.3.2. Bà Đỗ Thị Đức Hạnh – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: Đỗ Thị Đức Hạnh
- Giới tính: Nữ                      Ngày sinh: 28/04/1982                      Nơi sinh: Đồng Nai
- CMND : 271491125                      Ngày cấp : 05/05/2016                      Nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 8A1 đường Nguyễn Ái Quốc, P. Trung Dũng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại: 0989039629                      Địa chỉ email: dohanh2408@gmail.com
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Nhân viên
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Tín dụng, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - + Từ 9/2007-9/2010: Nhân viên kế toán CTCP Sonadezi Châu Đức
  - + Từ 10/2010 đến nay: Nhân viên tổng hợp XN BOT - CTCP Sonadezi Châu Đức
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 10.000 CP, chiếm 0,01% V&L

- + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- + Cá nhân sở hữu: 10.000 CP, chiếm 0,01% VDL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Đỗ Đức Toàn	272433270	12/8/2010 tại Đồng Nai	-	Cha
2	Ngô Thị Lan	270854789	15/3/2005 tại Đồng Nai	-	Mẹ
3	Đỗ Thị Dịu Hiền	271965536	14/6/2006 tại Đồng Nai	-	Em
4	Trịnh Anh Tuấn	260975869	19/12/2013 tại Bình Thuận	-	Em rể

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### ***14.3.3. Bà Nguyễn Thị Thu Vân – Thành viên Ban kiểm soát***

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Vân
- Giới tính: Nữ                      Ngày sinh: 21/01/1966                      Nơi sinh: Đồng Nai
- CMND: 270671315                      Ngày cấp: 15/10/2004                      Nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam                      Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 34A/1, Xã Hiệp Hoà, TP Biên Hòa, Đồng Nai
- Số Điện thoại: 0903153207                      Địa chỉ email: thuvanddif@gmail.com
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - + Từ 1990 - 1995: Chuyên viên Sở Thương mại – Du lịch tỉnh Đồng Nai
  - + Từ 1995 - 1999: Chuyên viên Cục Quản lý vốn tài sản nhà nước tại Doanh nghiệp tỉnh Đồng Nai
  - + Từ 1999 - 2004: Chuyên viên Chi cục Tài chính – Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai
  - + Từ 2004 - 2012: Phó phòng Kế toán Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai
  - + Từ 2012 – 12/2014: Kế toán trưởng Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai
  - + Từ 5/2007 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Sonadezi Châu Đức
  - + Từ 2015 đến nay: Phó giám đốc Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai

- + Từ 2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
- Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 15.000 CP, chiếm 0,015 % VDL
  - + Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
  - + Cá nhân sở hữu: 15.000 CP, chiếm 0,015% VDL
- Các cam kết nắm giữ: không

Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ĐKSH	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai	479/QĐ.CT.UBT	18/02/2000, UBND tỉnh Đồng Nai	2,8%	Tổ chức có liên quan
2	Nguyễn Văn Mạnh	270160127	19/9/1978 tại CA Đồng Nai		Cha (Đã mất)
3	Huỳnh Thị Đố				Mẹ (Đã mất)
4	Cao Ngọc Tâm	270670695	13/5/2004 tại CA Đồng Nai		Chồng
5	Cao Nhật Tân				Con
6	Nguyễn Thị Nguyệt	270005634	15/10/2004 tại CA Đồng Nai		Chị
7	Nguyễn Thị Ánh	270160137	15/10/2004 tại CA Đồng Nai		Chị
8	Nguyễn Văn Hưng	270160181	05/10/1978 tại CA Đồng Nai		Anh
9	Nguyễn Văn Hiến	270150522	12/9/1978 tại CA Đồng Nai		Anh (Đã mất)
10	Nguyễn Văn Trung	270366740	26/3/2007 tại CA Đồng Nai		Anh (Đã mất)
11	Nguyễn Thị Hoàng Hoa	270017197	15/10/2004 tại CA Đồng Nai	40.000 CP chiếm 0,04%	Chị
12	Nguyễn Văn Nhựt				Anh (Đã mất)
13	Nguyễn Thị Thu Hồng	271112901	15/10/2004 tại CA Đồng Nai		Chị
14	Nguyễn Minh Hùng	270047217	28/4/1978 tại CA Đồng Nai		Anh
15	Nguyễn Thị Mỹ Dung	270160054	26/3/2007 tại CA Đồng Nai		Chị dâu
16	Nguyễn Thị Cước	270047189	30/10/2014 tại CA Đồng Nai		Chị dâu
17	Võ Thị Ngọc Liên	270378449	18/7/2007 tại CA Đồng Nai		Chị dâu
18	Hồng Ngọc Hiệp	270150523	18/4/2013 tại CA Đồng Nai		Chị dâu

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

#### 14.4. Kế toán trưởng

Họ và tên: **PHẠM THỊ KIM HÒA**

Giới tính: Nữ Ngày sinh: 02/07/1979 Nơi sinh: Đồng Nai

CMND: 271295989 Ngày cấp: 22/10/2009 Nơi cấp: Đồng Nai

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 37S2 KDC An Bình, KP12, P.An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai

Số điện thoại: 0909262930 Địa chỉ email: [hoa.phamkim79@gmail.com](mailto:hoa.phamkim79@gmail.com)

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán

Chứng chỉ Kiểm toán viên do Bộ tài chính cấp.

Quá trình công tác:

- + Từ 05/2000-2002: Nhân viên kế toán Công ty Thái Dương Sunco - TPHCM
- + Từ 2003-05/2005: Nhân viên kế toán Công ty Giấy Sài Gòn - TPHCM
- + Từ 6/2005-05/2006: Kế toán trưởng Công ty Trường Thắng - TPHCM
- + Từ 6/2006-01/2009: Kế toán Tổng hợp Công ty Shinkwang VN – KCN Biên Hoà 2
- + Từ 02/2009-5/2016: P.Phòng Kế toán Công ty, Kế toán trưởng XN BOT - Công ty CP Sonadezi Châu Đức
- + Từ 05/2016 - 04/2017: Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách CTCP Sonadezi Châu Đức
- + Từ 05/2017 - 6/2018: Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách CTCP Sonadezi An Bình
- + Từ 07/2018 đến nay Kế toán trưởng CTCP Sonadezi Châu Đức

Các chức vụ công tác hiện nay tại Sonadezi Châu Đức: Kế toán trưởng

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi An Bình.

Số CP nắm giữ tại Sonadezi Châu Đức: 56.000 CP, chiếm 0,056% VDL

+ Cá nhân sở hữu: 56.000 CP, chiếm 0,056% VDL

Các cam kết nắm giữ: không

Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND	Ngày cấp, nơi cấp	Số CP sở hữu tại SZC	Quan hệ với NNB
1	Nguyễn Duy Hoàng	271264046	24/04/2014 tại CA Đồng Nai	-	Chồng
2	Nguyễn Hoàng Bảo Châu	-	-	-	Con
3	Nguyễn Hoàng Bách	-	-	-	Con
4	Phạm Văn Thi	270166858	23/10/1978 tại CA Đồng Nai	-	Cha
5	Trần Thị Ngo	270646213	24/02/2011 tại CA Đồng Nai	-	Mẹ
6	Phạm Minh Thành	271074761	15/03/2012 tại CA Đồng Nai	-	Anh
7	Phạm Thị Kim Huyền	024567954	26/06/2006 tại CA TPHCM	-	Chị
8	Phạm Minh Đường	271441447	18/08/2009 tại CA Đồng Nai	-	Em
9	Nguyễn Đăng Nhã	024226921	14/04/2004 tại CA TPHCM	-	Anh rể
10	Nguyễn Thị Hằng	271469360	08/12/2012 tại CA Đồng Nai	-	Chị dâu
11	Nguyễn Thị Bồng	271902484	24/04/2009 tại CA Đồng Nai	-	Em dâu

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức ĐKNY: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với tổ chức ĐKNY: Không có

**15. Tài sản****Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30/09/2018:***Đơn vị tính: đồng*

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	362.007.980.799	46.626.156.815	315.381.823.984
Máy móc thiết bị	874.395.650	453.986.219	420.409.431
Phương tiện vận tải truyền dẫn	6.204.105.466	2.876.087.961	3.328.017.505
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.074.094.460	1.793.972.823	280.121.637
TSCĐ khác	674.523.097	514.266.743	160.256.354
<b>Tổng cộng</b>	<b>371.835.099.472</b>	<b>52.264.470.561</b>	<b>319.570.628.911</b>

*Nguồn: BCTC tổng hợp quý III năm 2018***Tài sản cố định vô hình tại ngày 30/09/2018:***Đơn vị tính: đồng*

Tài sản cố định vô hình	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Phần mềm máy tính	5.512.449.780	5.132.375.772	380.074.008
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.512.449.780</b>	<b>5.190.844.674</b>	<b>321.605.106</b>

*Nguồn: BCTC tổng hợp quý III năm 2018***Tài sản bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2018:***Đơn vị tính: đồng*

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	176.957.527.495	8.504.835.855
Cơ sở hạ tầng	290.604.804.978	250.192.401.213	40.412.403.765
Nhà xưởng	21.966.293.660	1.045.852.752	20.920.440.908
<b>Tổng cộng</b>	<b>498.033.461.988</b>	<b>428.195.781.460</b>	<b>69.837.680.528</b>

*Nguồn: BCTC tổng hợp quý III năm 2018*

(\*)*Công ty sở hữu 14 Giấy chứng nhận sở hữu quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích khác nhau*

*Các tài sản là đất đai, bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty: Khu công nghiệp*

Địa điểm	Diện tích * (m <sup>2</sup> )	Thời gian thuê	Mục đích sử dụng								
			Đất có thu tiền sử dụng đất					Đất không thu tiền sử dụng đất			
			Đất công nghiệp	Đất kho bãi	Đất XD trạm điện	Đất XDNM cấp nước	Đất XDNM XLNT	Đất Hành chính DV	Đất giao thông	Đất cây xanh	Đất mặt nước
Xã Suối Nghệ, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	6.059.146,4	Đến ngày 16-10-2058	3.749.276,50	712.114,70	26.395,60	38.008	50.461,30	4.900	803.973,60	669.708,80	4.307,90
Xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	87.210,4										
Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	34.736,6		164.696,30	38.120,10	3.945,90	3.862	40.674,20	36.905,50	118,30		
	75.575,2										
	90.800,1										

*Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức*

*Các tài sản là đất đai, bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty: Diện tích giao đất để thực hiện xây dựng khu đô thị Châu Đức*

Địa điểm	Diện tích	Thời gian sử dụng đất	Mục đích sử dụng											
			Đất có thu tiền sử dụng đất										Đất không thu tiền sử dụng đất	
			Đất ở nông thôn (lâu dài)	Đất thương mại	Đất SXKD XD cao ốc	Đất bãi đậu xe	Đất XD nhà hát	Đất XD bảo tàng	Đất XDCT thể dục thể thao	Đất XDCT giáo dục	Đất XDCT y tế	Đất XDCT Văn Hóa	Đất XDCT công cộng	Đất XD nhà thu nhập thấp
Xã Suối Nghệ, H. Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu	1.110.864,0	Đến ngày 12-01-2059	273.160,2	199.771,5	26.079,7	5.755,9	15.999,8	249,1	13.006,3	5.6231,3	3.869,0	5.153,3	46.3767,4	4.7820,5
Xã Suối Nghệ, H. Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu	59.505,5	Đến ngày 12-01-2059	18.380,1	16.652,2			1.554,0			898,0			22.021,2	

*Các tài sản là đất đai, bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty: Diện tích thuê đất hàng năm để đầu tư khu đô thị Châu Đức (Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hết thời hạn thuê đất)*

Địa điểm	Diện tích	Thời gian sử dụng đất	Mục đích sử dụng				
			Đất có thu tiền thuê đất				
			Đất thương mại	Đất bãi đậu xe	Đất XDCT thể dục thể thao (Sân golf)	Đất XDCT giáo dục	Đất cây xanh
Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.240.841,0	Đến ngày 12-01-2059			1.240.792,2		48,8
Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	131.744,8	Đến ngày 12-01-2059	12.337,2	6.281,2		113.126,4	

*Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức*



## 16. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

### Kế hoạch tổng thể

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2017	KH 2018	UTH 2018	KH 2019 (*)	UTH 2017/ KH 2018	KH 2019/ UTH 2018
Doanh thu thuần (bán hàng và cung cấp dịch vụ)	219.670	280.000	291.300	320.418	127%	110%
Lợi nhuận sau thuế	72.703	72.600	91.000	100.230	100%	110%
Vốn điều lệ	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	100%	100%
Tỷ lệ LNST/DTT	33,10%	25,93%	31,24%	31,28%	78%	100%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	6,59%	6,40%	7,74%	8,18%	97%	106%
Cổ tức	5%	>=5%	>=5%	>=5%	-	-

Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức

(\*) Công ty thực hiện xây dựng kế hoạch lợi nhuận, cổ tức cho từng năm dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh của năm liền trước và đánh giá của HĐQT về triển vọng phát triển trong năm tiếp theo; đồng thời, trình ĐHCĐ thường niên hằng năm phê duyệt theo đúng quy định tại Điều lệ công ty và Luật Doanh nghiệp 2014, Do đó, kế hoạch 2019 sẽ được đề trình ĐHCĐ thường niên 2019 thông qua để đủ điều kiện áp dụng, Tương tự, kế hoạch lợi nhuận, cổ tức cho năm 2020 dự kiến sẽ được xây dựng vào quý IV năm 2019 theo đúng quy định,

**Kế hoạch thực hiện chi tiết năm 2018 được ĐHĐCĐ thông qua:**

*ĐVT: đồng*

TT	Nội dung	KH 2017	TH 2017	KH 2018	%KH 2018 so với 2017	
		Thành tiền	Thành tiền	Thành tiền	KH 2017	TH 2017
<b>A</b>	<b>DOANH THU (Chưa thuế)</b>	<b>231.222.067.200</b>	<b>236.866.930.599</b>	<b>280.000.000.000</b>	<b>121%</b>	<b>118%</b>
1	KD thu phí đường bộ	48.000.000.000	58.178.067.364	55.000.000.000	115%	95%
2	DV tư vấn giám sát	1.800.000.000	2.005.950.599	1.500.000.000	83%	75%
3	Cho thuê đất KCN	166.644.843.750	145.301.001.271	193.119.292.640	116%	133%
4	Phí Quản lý hạ tầng	12.035.539.112	10.851.027.608	11.445.960.000	95%	105%
5	Cung cấp nước KH thuê đất	187.200.000	392.040.486	357.500.000	191%	91%
6	Nhà máy XLNT	107.827.200	163.101.600	164.007.360	152%	101%
7	DV Thẻ dục thể thao	1.798.657.138	2.071.889.629	2.100.000.000	117%	101%
8	Nhà xưởng cho thuê	648.000.000	707.400.100	3.813.240.000	588%	539%
9	HĐ tài chính		16.869.750.974	12.500.000.000		74%
10	Thu nhập khác		326.700.968			0%
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ TRỰC TIẾP</b>	<b>131.776.974.500</b>	<b>127.474.135.724</b>	<b>162.923.288.360</b>	<b>124%</b>	<b>128%</b>
1	KD thu phí đường bộ	28.724.632.000	28.349.703.221	32.000.000.000	111%	113%
2	DV tư vấn giám sát	1.430.022.500	2.133.334.895	1.740.230.195	122%	82%
3	GV HĐ Cho thuê đất KCN	78.960.120.000	73.499.518.404	99.210.517.007	126%	135%
4	Phí Quản lý hạ tầng	3.412.000.000	4.622.918.818	5.000.000.000	147%	108%
5	Cung cấp nước KH thuê đất	187.200.000	341.260.000	363.000.000	194%	106%
6	Nhà máy XLNT	720.000.000	950.813.160	1.061.500.000	147%	112%
7	DV Thẻ dục thể thao	4.651.000.000	5.223.898.368	7.564.041.158	163%	145%
8	Nhà xưởng cho thuê	1.237.000.000	225.996.213	2.500.000.000	202%	1106%
9	Chi phí lãi vay	12.455.000.000	12.034.982.258	13.484.000.000	108%	112%
10	Chi phí khác		91.710.387			

TT	Nội dung	KH 2017	TH 2017	KH 2018	%KH 2018 so với 2017	
		Thành tiền	Thành tiền	Thành tiền	KH 2017	TH 2017
<b>C</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ</b>	<b>18.773.845.500</b>	<b>20.568.108.680</b>	<b>20.130.114.120</b>	<b>107%</b>	<b>98%</b>
1	Chi phí nhân công	12.651.250.400	13.842.708.258	12.663.000.000	100%	91%
2	Chi phí NVL					
3	Chi phí khấu hao	900.000.000	870.763.458	1.200.000.000	133%	138%
4	Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.398.426.512	3.067.753.466	2.878.111.814	120%	94%
5	Chi phí bằng tiền khác	2.824.168.588	2.786.883.498	3.389.002.306	120%	122%
<b>D</b>	<b>CHI PHÍ BÁN HÀNG (nếu có)</b>	<b>5.109.000.000</b>	<b>5.786.645.114</b>	<b>10.105.964.632</b>	<b>198%</b>	<b>175%</b>
1	Chi phí nhân công					
2	Chi phí NVL					
3	Chi phí khấu hao	112.000.000	111.999.999	150.000.000	134%	134%
4	Chi phí dịch vụ mua ngoài	252.000.000	3.903.573.863	1.000.000.000	397%	26%
5	Chi phí bằng tiền khác	4.745.000.000	1.771.071.252	8.955.964.632	189%	506%
<b>E</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>75.562.247.200</b>	<b>83.038.041.081</b>	<b>86.840.632.888</b>	<b>115%</b>	<b>105%</b>
	= A - (B+C+D)					
<b>F</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>61.062.247.200</b>	<b>72.702.855.527</b>	<b>72.600.000.000</b>	<b>119%</b>	<b>100%</b>
<b>G</b>	<b>TỔNG QUỸ LƯƠNG</b>	<b>27.748.000.000</b>	<b>25.507.540.000</b>	<b>26.943.650.000</b>	<b>98%</b>	<b>105%</b>

Nguồn: CTCP Sonadezi Châu Đức

Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch:

- Nhiều chuyên gia kinh tế, định chế tài chính nhận định, trong năm 2018 Việt Nam tiếp tục trở thành địa điểm hấp dẫn các nhà đầu tư trên thế giới, Thu hút FDI của Việt Nam tiếp tục khả quan nhờ hưởng lợi khi có nhiều yếu tố hỗ trợ tích cực về triển vọng cũng như cơ hội trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, Các hiệp định thương mại đàm phán thành công sẽ đem lại cơ hội thu hút FDI vào Việt Nam, không chỉ là đầu tư mới, mà cả mở rộng các dự án đầu tư sẵn có,
- Theo Sở Kế hoạch và Đầu tư (KH-ĐT) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trong năm 2017, tỉnh đã đón một làn sóng đầu tư mới với gần 70 dự án cả trong và ngoài nước, với số vốn đăng ký hơn 1,5 tỷ USD và 40 nghìn tỷ đồng, Đã mở ra nhiều cơ hội phát triển cho các KCN trên địa bàn tỉnh, trong đó có KCN Châu Đức,

- Về phía công ty, trong năm 2017, 2018, SZC dự kiến ký hợp đồng thuê đất và thỏa thuận giữ đất hơn 21 ha cho các nhà đầu tư, dự báo hợp đồng thuê đất được thỏa thuận thành công sẽ đảm bảo nguồn doanh thu ổn định cho SZC,
- Ngoài ra, SZC sẽ tiếp tục thực hiện tốt công tác tiếp thị - bán hàng, thường xuyên tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư để tìm kiếm khách hàng tiềm năng đầu tư vào KCN Châu Đức,
- Doanh thu 09 tháng đầu năm 2018 là 264,3 tỷ đồng đạt 382% so với cùng kỳ năm 2017, Lợi nhuận sau thuế 09 tháng đầu năm 2018 là 89,3 tỷ đồng đạt 356% so với cùng kỳ năm 2017, So với kế hoạch 2018 được ĐHCĐ đề ra, doanh thu 09 tháng đầu năm 2018 đạt 94% và lợi nhuận sau 09 tháng đầu năm 2018 đạt 123% kế hoạch cả năm,
- Xét về đặc thù và tính chất lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, số lượng khách hàng đến tìm hiểu khu công nghiệp và tần suất khách hàng thương thảo giữ đất và giá thuê đất trong năm 2018, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng hoàn thành và vượt mức kế hoạch doanh thu được ĐHCĐ thông qua,

### **17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP, Hồ Chí Minh đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà công ty đang triển khai, Chúng tôi nhận thấy rằng, Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức là doanh nghiệp có vị thế hoạt động trong ngành, có đội ngũ cán bộ công nhân viên có chuyên môn và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong sản xuất kinh doanh, đầu tư các dự án của công ty,

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm vừa qua cùng với dự báo về triển vọng phát triển ngành đầu tư xây dựng trong những năm sắp tới, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của công ty trong năm tới là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp,

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo, Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình đưa ra quyết định đầu tư, Công ty cổ phần Chứng khoán FPT không sở hữu bất kỳ cổ phiếu nào của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức,

### **18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKNY**

Không có,

### **19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:**

Không có,

## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá: 10,000 đồng
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 100,000,000 cổ phiếu
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Cổ đông sáng lập: không có,

Cổ đông đặc biệt: là thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty,

Cam kết hạn chế chuyển nhượng 100% số cổ phiếu sở hữu, tương đương 57.750.000 cổ phiếu trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng này, tương đương 28.875.000 cổ phiếu trong 06 tháng tiếp theo,

*Đơn vị tính: cổ phần*

Cổ đông	Sở hữu	Tổng cộng	Cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng nău kể từ ngày NY	Cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo
<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>	<b>328.000</b>
Phạm Xuân Bách	215.000	215.000	215.000	107.500
Nguyễn Văn Tuấn	20.000	20.000	20.000	10.000
Đinh Ngọc Thuận	13.000	13.000	13.000	6.500
Phạm Anh Tuấn	-	-	-	-
Lê Tiến Bộ	-	-	-	-
Trần Trung Chiến	408.000	408.000	408.000	204.000
<b>Ban Tổng Giám đốc/ Giám đốc</b>	<b>144.000</b>	<b>144.000</b>	<b>144.000</b>	<b>72.000</b>
Trương Thanh Hiệp	100.000	100.000	100.000	50.000
Đỗ Quốc Bảo	14.000	14.000	14.000	7.000
Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	30.000	30.000	30.000	15.000
<b>Ban kiểm soát</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>15.000</b>
Lưu Thị Thúy Vân	5.000	5.000	5.000	2.500
Đỗ Thị Đức Hạnh	10.000	10.000	10.000	5.000

Nguyễn Thị Thu Vân	15.000	15.000	15.000	7.500
<b>Kế toán trưởng</b>	<b>56.000</b>	<b>56.000</b>	<b>56.000</b>	<b>28.000</b>
Phạm Thị Kim Hòa	56.000	56.000	56.000	28.000
<b>Cổ đông lớn là người có liên quan</b>	<b>56.920.000</b>	<b>56.920.000</b>	<b>56.920.000</b>	<b>28.460.000</b>
CTCP Sonadezi Long Thành <i>Người đại diện: Ông Phạm Anh Tuấn – TV HĐQT</i>	10.080.000	10.080.000	10.080.000	5.040.000
Tổng CTCP Phát Triển Khu Công Nghiệp <i>Người đại diện:</i> - Ông Nguyễn Văn Tuấn – TV HĐQT kiêm TGD - Ông Đinh Ngọc Thuận – TV HĐQT kiêm PTGD - Bà Lưu Thị Thúy Vân – Trưởng Ban kiểm soát	46.840.000	46.840.000	46.840.000	23.420.000

### 5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

### 6. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được tính theo giá trung bình (có tính đến trọng số) của 2 phương pháp:

- Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phần P/E (*gọi tắt là phương pháp so sánh P/E*);
- Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu trên/ giá trị sổ sách mỗi cổ phần P/BV (*gọi tắt là phương pháp P/BV*),

Giá trị sổ sách được tính toán dựa trên các số liệu báo cáo tài chính tổng hợp tại ngày 30/09/2018 của Công ty, Giá trị sổ sách được xác định bởi công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 30/09/2018 : 1,148,396,617,383 đồng
- Tài sản vô hình: 0 đồng
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân: 100,000,000 cổ phiếu

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{1,148,396,617,383 - 0}{100,000,000} = 11,484 \text{ đồng/ CP}$$

### Phương pháp P/E

Phương pháp này dựa trên thu nhập 04 quý gần nhất của Công ty (EPS) và hệ số giá trên thu nhập (P/E) bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp, Hồ Chí Minh,

### Phương pháp P/BV

Phương pháp này dựa trên giá trị sổ sách ngày 30/09/2018 (BV) của Công ty và hệ số giá (P/BV) trên giá trị sổ sách của các công ty cùng đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp, Hồ Chí Minh

STT	Mã CK	Tên Công ty	Sàn giao dịch	P/E	P/BV
1	TIP	CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa	HSX	7,57	0,86
2	SZL	CTCP Sonadezi Long Thành	HSX	7,33	1,08
3	HPI	CTCP Khu Công nghiệp Hiệp Phước	HSX	9,01	0,73
4	D2D	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	HSX	9,58	1,64
	<b>Bình quân</b>			<b>8,54</b>	<b>1,11</b>

Nguồn: FPTIS tổng hợp

### Tính theo phương pháp P/E

$$P = \text{P/E bình quân} \times \text{EPS (4 quý gần nhất)} = 8,54 \times 1,433 = 12,232 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

### Tính theo phương pháp P/BV

$$P = \text{P/B bình quân} \times \text{BV} = 1,11 \times 11,484 = 12,796 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

### Tính giá bình quân

STT	Phương pháp	Giá	Trọng số	Giá theo trọng số
1	Theo P/E	12,232	40%	4,893
2	Theo P/BV	12,796	60%	7,678
	<b>Giá bình quân</b>		<b>100%</b>	<b>12,571</b>

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp tính giá, và tham khảo mức giá giao dịch tại thị trường OTC, Hội đồng quản trị Công ty xác định mức giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức là **12,500 đồng/cổ phiếu**,

## 7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Khoản 2, Điều 1 Nghị định số 60/2017/NĐ-CP ngày 26/6/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Điều 11 Thông tư số 123/2017/TT-BTC ngày 19/8/2017 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

- Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế,
- Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó,
- Nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%,
- Công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác,

Theo quy định tại Luật số 03/2018/QH14 về việc sửa đổi bổ sung điều 6 và phụ lục 4 về danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của luật đầu tư, ngành nghề “kinh doanh bất động sản” mà công ty đăng ký hoạt động là một trong 234 ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Tuy nhiên, các văn bản pháp luật quy định về điều kiện của ngành này không quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài, Điều lệ công ty quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là 20%, Do đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài mà Công ty đang áp dụng tối đa là 20%, Tại thời điểm ngày 05/12/2018, Công ty có 01 cổ đông nước ngoài là cá nhân sở hữu 50.000 cổ phiếu chiếm 0,05% vốn điều lệ, như vậy tỷ lệ sở hữu Nhà đầu tư nước ngoài tại công ty hoàn toàn phù hợp với quy định hiện hành,

## 8. Các loại thuế có liên quan

### 8.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%,
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực từ ngày kết thúc năm tài chính,

### 8,2, Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, Thuế suất thuế GTGT là 5% và 10%,



### 8,3, Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân,, Công ty thực hiện theo các quy định hiện hành tại Việt Nam,

#### 8.4. Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán

*Đối với nhà đầu tư cá nhân*

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 thì Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán), Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%,
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
  - o Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng,
  - o Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài,
  - o Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần,

Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế,
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn, Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

*Đối với nhà đầu tư tổ chức*

Nhà đầu tư tổ chức thực hiện nộp thuế thu nhập từ đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 03 thông qua ngày 03/06/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009, Theo đó, nhà đầu tư tổ chức phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- *Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu*
- *Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư*

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%,

### **8.5. Các ưu đãi thuế mà công ty đang được áp dụng**

- Dự án BOT đường 768 được hưởng mức thuế suất ưu đãi 10% miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo, *Theo nghị định 78/2007, ND-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 chương VII điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án, Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án*

Thời gian miễn thuế: từ 2010 đến 2013

Thời gian giảm thuế: từ 2014 đến 2022

- Dự án KCN Châu Đức: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% (mười phần trăm) thu nhập chịu thuế trong 15 (mười lăm) năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và theo thuế suất thực tế áp dụng trong những năm tiếp theo; Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 (bốn) năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% (năm mươi phần trăm) số thuế phải nộp cho 09 (chín năm tiếp theo),

Thời gian miễn thuế: từ 2011 đến 2014

Thời gian giảm thuế: từ 2015 đến 2023

**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT****1. Tổ chức tư vấn****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

Địa chỉ: Tầng 2 – 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3773 7070 Fax: (024) 3773 9058

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 – 138 Lê Thị Hồng Gấm, P, Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 6290 8686 Fax: (028) 6291 0560

Website: [www.fpts.com.vn](http://www.fpts.com.vn)

**2. Tổ chức kiểm toán****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM**

Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3827 5026 Fax: (028) 3827 5027

Website: [www.rsm.com.vn](http://www.rsm.com.vn)

**VII. PHỤ LỤC**

- 1, Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- 2, Phụ lục II: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
- 3, Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
- 4, Phụ lục IV: BCTC kiểm toán đơn vị cấp trên năm 2016, 2017, Quý III năm 2018; BCTC kiểm toán tổng hợp năm 2016, 2017, Quý III năm 2018,
- 5, Phụ lục V: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật;
- 6, Các phụ lục khác



Đồng Nai, ngày 10... tháng 12 năm 2018

TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM XUÂN BÁCH

NGUYỄN VĂN TUẤN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LƯU THỊ THÚY VÂN

NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA

PHẠM THỊ KIM HÒA

TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN EPT - CHI NHÁNH TP. HCM

GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP



LÊ QUANG NGỌC THANH