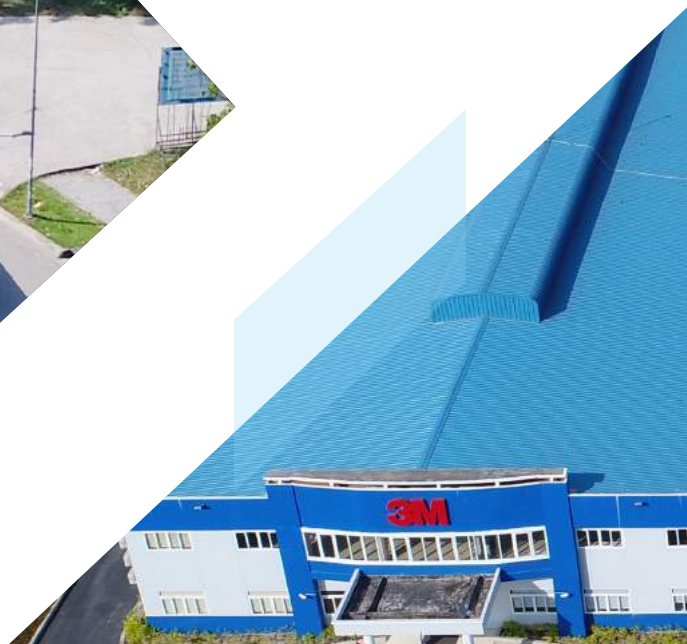




SONADEZI
LONG THÀNH
MEMBER OF SONADEZI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH



2 0 1 9
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



SZL

The logo consists of a stylized graphic on the left and the letters 'SZL' on the right. The graphic is composed of four overlapping squares: a dark blue square at the top right, a medium blue square at the top left, a light blue square at the bottom left, and a small light blue square at the bottom center. The letters 'SZL' are in a bold, sans-serif font, colored in a medium blue.

MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

THÔNG TIN CHUNG	6
1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT	7
2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	8
3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	10
4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	11
5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	21
6. QUẢN LÝ RỦI RO	22
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	24
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	25
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	27
3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	30
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	34
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	36
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	39
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	42
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	43
2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ	45
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	45
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI	46
5. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	47
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	48
1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2019	49
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	49
3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2020	49

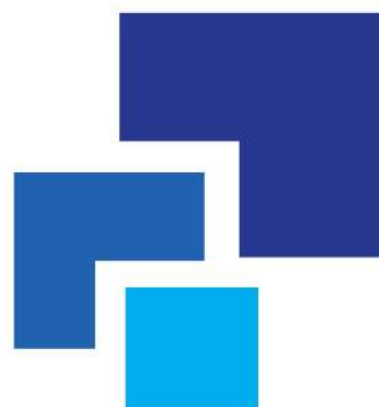
QUẢN TRỊ CÔNG TY **52**

- 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 53
- 2. BAN KIỂM SOÁT 55
- 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT 56

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **58**

- 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP 65
- 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH 67
- 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG 67
- 4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY
TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 73
- 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY
TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 92
- 6. BÁO CÁO BỘ PHẬN 97
- 7. THÔNG TIN KHÁC 102
- 8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG 106
- 9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH 106
- 10. SỐ LIỆU SO SÁNH 108
- 11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH 108

BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN **110**



THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT	7
2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	8
3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	10
4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	11
5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	21
6. QUẢN LÝ RỦI RO	22



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch:	Sonadezi Long Thành
Giấy CN ĐKND:	3600649539
Vốn điều lệ:	200.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại:	(0251) 3 514 494 - 3 514 496
Fax:	(0251) 3 514 499
Website:	www.szl.com.vn
Email:	longthanhiz@szl.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Mã chứng khoán:	SZL
Ngày bắt đầu niêm yết:	09/09/2008
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	18.190.900 cổ phần

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600649539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 13 ngày 05/05/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 200 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

Các Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành bao gồm 06 đơn vị Công ty Sonadezi Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp - Tổng Công ty Sonadezi); Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai; Công ty TNHH MTV Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai; Bưu điện Đồng Nai (đã chuyển thành Viễn Thông Đồng Nai từ ngày 01/01/2008); Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai; Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi.

2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2010:

Tháng 02/2010, thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản Sonadezi.
Tháng 04/2010, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.

Năm 2003:

Từ năm 2002 đến giữa năm 2003, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã hoàn tất toàn bộ các công việc cần thiết để hình thành nên KCN Long Thành, vốn điều lệ là 50 tỷ đồng.

Ngày 18/08/2003: Thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ngày 13/10/2003: Dự án KCN Long Thành đã hoàn tất về mặt thủ tục và chính thức thành lập.

Năm 2007:

Cuối tháng 11/2007, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng.

Năm 2008:

Ngày 09/09/2008, Công ty niêm yết cổ phiếu SZL lên thị trường chứng khoán.

Năm 2002:

Ngày 05/12/2002: 06 cổ đông sáng lập thống nhất thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Năm 2005:

Đến cuối năm 2005, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng. Ngành nghề kinh doanh chính là phát triển Khu Công Nghiệp, Khu Dân Cư.

Năm 2013:

Ngày 25/09/2013, thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Khu Công nghiệp Châu Đức.

Năm 2015:

Ngày 22/12/2015: Chính thức khai trương và đi vào hoạt động Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành.

Năm 2020:

Tháng 01/2020, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành chính thức công bố hệ thống nhận dạng thương hiệu Sonadezi Long Thành.

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |

Năm 2018:

Tháng 01/2018: Công ty chính thức khởi công xây dựng Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 - Tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Năm 2014:

Ngày 23/09/2014: Thành lập Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành - Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

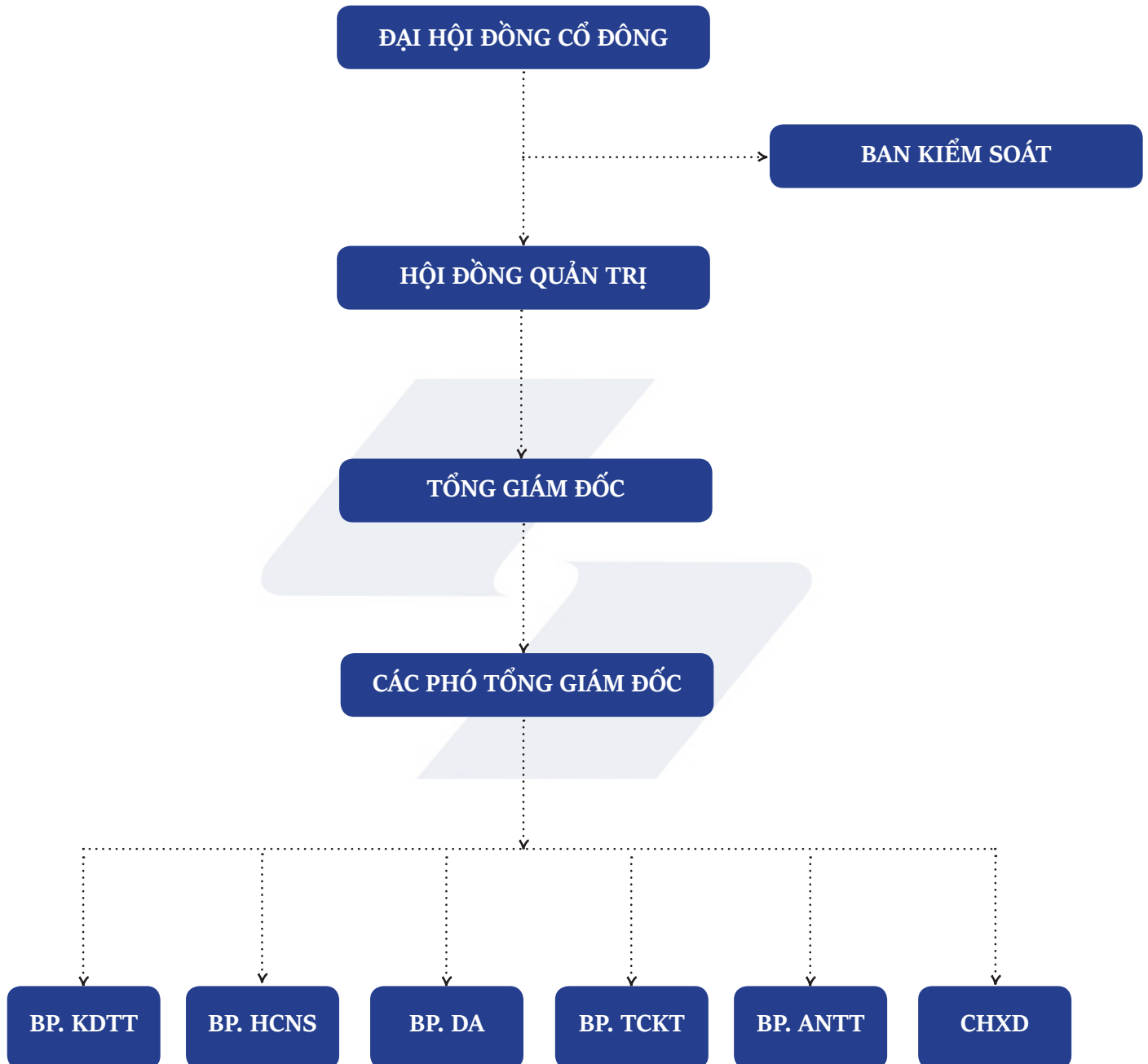
Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7	Tái chế phế liệu	3830
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9	Thu gom rác thải độc hại	3812
10	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.	7110
11	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12	Xây dựng nhà các loại	4100
13	Phá dỡ	4311
14	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15	Đại lý du lịch	7911
16	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24	Xây dựng công trình công ích	4220
25	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32	Điều hành tour du lịch	7912

Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

4.1. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 23/12/1970

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh.

1998 - 2002	Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.
2003 - 2005	Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.
2005 - 2007	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam
2007 - 2009	Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa
03/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2013 - 04/2015	Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2016 - nay	TGD công ty CP Sonadezi Châu Đức



02

Ông PHẠM ANH TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 19/01/1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính.

03/2003 - 08/2003	Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty PT KCN Biên Hòa.
08/2003 - 12/2003	Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.
2004 - 2006	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.
2006 - 2007	Giám đốc Tài chính Công ty Sonadezi Long Thành.
2007 - 2009	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành
2009- 2015	Phó TGD Công ty Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 01/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc SGDBDS Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 04/2015	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

03

Bà HUỲNH HOÀNG OANH
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 08/10/1965

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

1985 - 2004	Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa.
08/2004 - 12/2005	Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa.
01/2006 - 10/2007	Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
11/2007 - 04/2009	Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
05/2009 - 09/2010	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
09/2010 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
10/2010 - nay	Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 21/01/1966

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

1990 - 1995	Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai.
1995 - 2004	Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai.
2004 - 2012	Phó phòng kế toán Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.
2012 - 2014	Kế toán trưởng Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.
2014 - nay	Phó Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai.
04/2016 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành

05

Ông VŨ TIẾN HÙNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 29/03/1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD.

09/1996 - 06/2003	Nhân viên kinh doanh, CN Điện Thống Nhất - Sở Điện lực Đồng Nai.
07/2003 - 06/2007	Tổ trưởng tổ chỉ số, Điện lực thống nhất - Công ty Điện lực Đồng Nai.
07/2007 - 04/2008	Phó Phòng kinh doanh, Điện lực Thống Nhất - Công ty Điện lực Đồng Nai.
05/2008 - 08/2009	Trưởng phòng thu ngân, Điện lực Thống Nhất - Công ty Điện lực Đồng Nai.
09/2008 - 12/2009	Nhân viên phòng Vật tư, Điện lực Thống Nhất - Công ty Điện lực Đồng Nai.
01/2010 - 09/2010	Tổ trưởng tổ HC-NS Công ty CP Sonadezi Long Bình.
09/2010 - 09/2013	Phó phòng tổng hợp Công ty CP Sonadezi Long Bình.
09/2013 - nay	Chánh văn phòng Công ty CP Sonadezi Long Bình.
11/2014 - nay	Bí thư Chi bộ Công ty CP Sonadezi Long Bình.
01/2012 - nay	Ủy viên BCH CĐCS Công ty CP Sonadezi Long Bình.
04/2016 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.



06

Ông LÊ TIẾN BỘ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 26/02/1976

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Quản lý đất đai,

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

10/1999 - 11/2001	Làm việc tại Trung tâm kỹ thuật Địa chính - Sở Tài nguyên & Môi trường Đồng Nai.
08/2003 - 06/2010	Làm việc tại Phòng kế hoạch - Công ty Cổ phần Hóa An.
07/2010 - nay	Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Biên Hòa.
04/2016 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành

07

Ông ĐINH NGỌC THUẬN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/07/1978

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng.

02/2001 - 06/2001	CNV Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa.
07/2001 - 03/2002	NV phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng.
04/2002 - 12/2004	NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
01/2005 - 10/2007	Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
11/2007 - 07/2009	Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi.
08/2009 - 06/2010	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
7/2010 - 2015	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền - Tổng công ty Phát triển KCN
2015 - 06/2019	Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
04/2015 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2019 - nay	Phó TGĐ Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp



BAN KIỂM SOÁT

01

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/09/1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán.

08/2008 -
04/2016

Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi
Long Thành.

04/2016 -
nay

Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi
Long Thành.



02

Bà TRỊNH THỊ HOA
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 09/01/1984

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

11/2009 - 03/2011	Nhân viên Kế toán tại Trường Trung học Công nghệ Lương thực thực phẩm
05/2011 - nay	Nhân viên tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
04/2019 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

03

Bà LÊ THỊ QUỲNH THU
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 13/09/1967

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế.

Hiện tại	Kế toán trưởng tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.
04/2016 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

Ông PHẠM ANH TUẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu lí lịch Hội Đồng Quản Trị



02

Bà HUỲNH HOÀNG OANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị

03

Ông LÊ XUÂN SÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 09/04/1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

04/2002 - 06/2004	Nhân viên kỹ thuật tại Công ty PT KCN Biên Hòa
07/2004 - 01/2009	Chuyên môn kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
02/2009 - 07/2010	Tổ trưởng Tổ giám sát XDDD tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
08/2010 - 08/2011	Phó Giám đốc phụ trách BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành.
09/2011 - 08/2015	Giám đốc BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
09/2015 - 10/2017	Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
10/2017 - nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
01/2019 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành.



KẾ TOÁN TRƯỞNG

01

Ông PHẠM TRẦN HÙNG THỊNH
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh: 29/7/1984

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.

08/2006 - 10/2012	Nhân viên kế toán Tổng Công ty Phát triển KCN.
11/2012 - 04/2017	Kế toán trưởng Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.
5/2017 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành.

4.2. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT: Không.

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Trong năm 2020, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	409,2
2	Lợi nhuận trước thuế	108,85
3	Lợi nhuận sau thuế	87,080
4	Chi phí xây dựng cơ bản	435,998
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	25%

5.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2020 - 2025

- Củng cố và phát triển thương hiệu. Xây dựng Sonadezi Long Thành thành doanh nghiệp vững mạnh, kinh doanh có hiệu quả trên cơ sở cân đối hài hòa lợi ích của cổ đông và nhu cầu phát triển kinh tế của đất nước, địa phương.
- Phát triển nhanh và bền vững các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ phục vụ nhu cầu của Khách hàng.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp: Phát huy tối đa nội lực, lấy phát triển nguồn nhân lực làm trọng tâm. Xây dựng bộ máy cán bộ tinh nhuệ về chuyên môn, năng suất lao động cao, có phẩm chất chính trị vững vàng, đảm đương tốt việc vận hành, quản lý doanh nghiệp chuyên nghiệp, quy mô lớn.

5.3. MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- Quản lý tốt chất thải rắn và chất thải nguy hại.
- Kiểm soát tốt công tác xử lý nước thải, bảo vệ môi trường nguồn tiếp nhận và sử dụng bền vững tài nguyên nước.
- Xây dựng văn hóa công ty, tạo môi trường làm việc văn minh, cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp, cải thiện thu nhập nhằm tạo sức thu hút các nguồn lực lao động chất lượng cao và lao động đặc thù tại địa phương.
- Nâng cao trình độ nghề nghiệp, phù hợp với yêu cầu của Công ty vì sự nghiệp phát triển đất nước.



6. QUẢN LÝ RỦI RO

Để phòng ngừa hiệu quả các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh, Công ty đề ra những biện pháp cụ thể với từng nhóm rủi ro trọng yếu sau:

CẠNH TRANH THỊ TRƯỜNG

- Mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng gay gắt.
- Đối thủ cạnh tranh ngày lớn mạnh về quy mô, tăng về số lượng.

Giải Pháp

- Cập nhật chiến lược phát triển chung của Công ty, định vị thương hiệu Công ty để có chính sách thu hút đầu tư phù hợp.
- Tận dụng ưu thế về cơ sở hạ tầng và thương hiệu Công ty.
- Tìm hiểu thông tin về các đối thủ cạnh tranh.
- Giữ mối quan hệ tốt và liên lạc thường xuyên với khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật những thay đổi, nhu cầu của khách hàng.
- Liên tục cải tiến quy trình và đưa ra giải pháp cung ứng dịch vụ đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

SỰ THAY ĐỔI CỦA THỊ TRƯỜNG

Giải Pháp

- Kịp thời cập nhật xu thế của thị trường, nhu cầu của khách hàng, quy trình công nghệ, v.v...

SỰ THAY ĐỔI VỀ CÁC QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Giải Pháp

- Cập nhật phổ biến kịp thời các quy định, chính sách của các Cơ quan quản lý Nhà nước.
- Nắm vững và tuân thủ các quy định, chính sách pháp luật thay đổi của Nhà nước.

RỦI RO VỀ DỰ ÁN

- Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án mới để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp được ổn định, tuy nhiên công ty phải đối mặt với vấn đề liên quan đến công tác đền bù giải tỏa để thực hiện dự án.
- Tình hình diễn biến phức tạp của dịch bệnh gây ảnh hưởng đến nền kinh tế toàn thế giới.

Giải Pháp

- Kịp thời cập nhật các chính sách về giá đất đai để áp giá đền bù hợp lý cho người dân các dự án.
- Đẩy nhanh công tác đền bù và triển khai thi công các dự án đã được duyệt để đưa vào hoạt động kinh doanh tránh lãng phí nguồn tài nguyên.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.

ẢNH HƯỞNG BỞI NHÀ CUNG CẤP

Phụ thuộc vào nhà cung cấp không đảm bảo uy tín, chất lượng làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Giải Pháp

- Định kỳ đánh giá năng lực chất lượng dịch vụ cung ứng của nhà cung cấp để đưa ra các chính sách phù hợp
- Theo dõi đánh giá nhà cung cấp định kỳ quý/năm.

Risk Management



YES
 NO



EPS10

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Proin gravida purus eros, at tempor libero pretium at. Donec volutpat ut sem vitae varius.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình Hình Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh
2. Tổ Chức Và Nhân Sự
3. Tình Hình Thực Hiện Các Dự Án
4. Tình Hình Tài Chính
5. Cơ Cấu Cổ Đông, Thay Đổi Vốn Đầu Tư Của Chủ Sở Hữu
6. Báo Cáo Tác Động Liên Quan Đến Môi Trường Và Xã Hội Của Công Ty

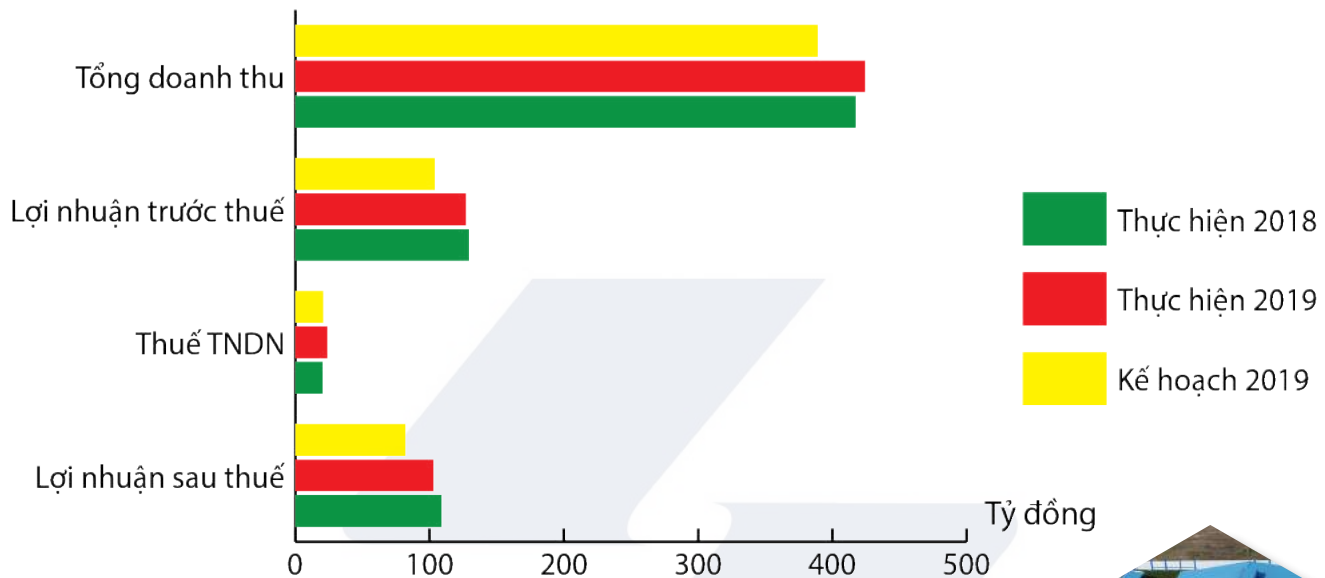


1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

ĐVT: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện		Tỷ lệ thực hiện	
			2019	2018	2019/KH	2019/2018
1	Tổng doanh thu	389,2	424,4	417,4	109%	102%
2	Lợi nhuận trước thuế	104	127	129,3	122%	98%
3	Thuế TNDN	20,8	23,9	20,4	115%	117%
4	Lợi nhuận sau thuế	82	102,9	109	125%	94,4%



1.1. NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ

Trong năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê 05 nhà xưởng (NX 52, NX53, NX 10, NX 44, NX 56) và ký Bản thỏa thuận cho thuê 04 xưởng (NX 57, NX 38, NX 39, NX 54). Lũy kế đến thời điểm hiện tại, Công ty đã cho thuê được 47 nhà xưởng. Tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê (ký hợp đồng và bản thỏa thuận) tại KCN Long Thành là 234,692.62 m² (23,47 ha).

Đối với công tác cho thuê nhà xưởng tại KCN Châu Đức: Trong năm 2019, Công ty đã ký Hợp đồng thuê 03 nhà xưởng (NX 01, NX 02, NX 03). Hiện tại, Công ty đang tiếp tục triển khai xây dựng nhà xưởng số 04&05 để thực hiện việc tiếp thị cho thuê.



1.2. NHÀ XÂY THÔ VÀ ĐẤT NỀN:

Tổng số đất nền và nhà liên kế xây sẵn đã bán tại KDC Tam An 1 đến thời điểm hiện tại là 271 nền.



1.3. TÌNH HÌNH BÁN HÀNG CỦA CỬA HÀNG XĂNG DẦU SONADEZI:

STT	Nội dung	Kế hoạch bán hàng 2019	Thực hiện	
			Nhập	Xuất
1	Xăng khoáng	1,140,000	1,268,000	1,268,000
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1,080,000	1,269,000	1,271,763



2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH VÀ SỐ CỔ PHẦN NĂM GIỮ

STT	Họ Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần năm giữ/VĐL	
			01/01/2019	31/12/2019
1	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	10,106%	10,106%
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	0,014%	0,014%
3	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	0%	0%

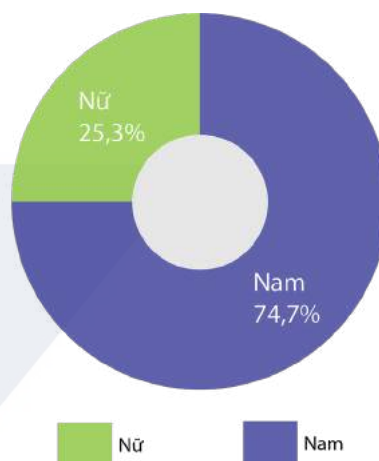
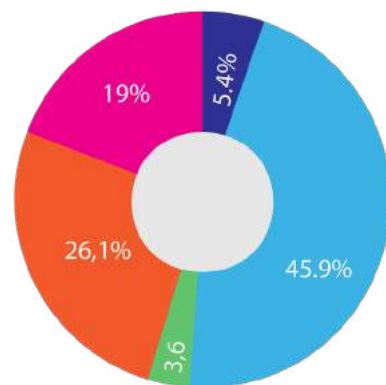
2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH: Không có

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

2.3.1. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính đến ngày 31/12/2019, tổng số lao động tại Công ty là 111 người, được phân theo cơ cấu như sau:

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	6	5,4%
Đại học	51	45,9%
Cao đẳng	4	3,6%
Trung cấp, Thợ	29	26,1%
Phổ thông trung học	21	19%
Tổng cộng	111	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	83	74,7%
Nữ	28	25,3%
Tổng cộng	111	100%



2.3.2. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

A. Chính sách nhân sự và đào tạo

- Trong năm 2019, Công ty đã tuyển dụng 05 CB.CNV ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của Công ty.
- Đào tạo: Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2019 đã cử 255 lượt CB.CNV tham gia 19 khóa nghiệp vụ nâng cao kiến thức chuyên môn để bắt kịp công việc được giao, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

B. Chính sách lương thưởng

- Công ty xây dựng chính sách lương với thang bảng lương phù hợp với trình độ, năng lực cũng như vị trí chức danh của từng CB.CNV.

- Vào các dịp lễ, Tết, Công ty sẽ căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như sự đóng góp, nỗ lực của toàn thể CB.CNV để làm cơ sở cho việc chi lương bổ sung hoặc chi thưởng một mặt hỗ trợ thêm phần thu nhập cho người lao động mặt khác góp phần khích lệ tinh thần làm việc, nâng cao chất lượng hoàn thành công việc thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

C. Chính sách BHXH, BHYT và BHTN

Công tác tuyên truyền chính sách pháp luật BHXH, BHYT, BHTN luôn được Công ty chú trọng và quan tâm.

Thực hiện các thủ tục để tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động đúng thời hạn. Phối hợp cùng các cơ quan có liên quan để trả lời thắc mắc của người lao động về BHXH, BHYT, BHTN cũng như giúp người lao động biết về những thủ tục cần thiết để được thanh toán, hưởng các chế độ ốm đau, thai sản....

D. Chính sách khác

Bên cạnh những chính sách lương thưởng, bảo hiểm Công ty xây dựng nhiều chế độ dành cho người lao động, như: xây dựng mức phụ cấp, khám sức khỏe định kỳ hằng năm, tổ chức xe đưa đón cho CB.CNV, tổ chức tham quan du lịch nghỉ mát hằng năm, hỗ trợ tiền vé tàu xe cho CB.CNV về thăm vợ/ chồng hoặc tư thân phụ mẫu; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Tổ chức sinh nhật...



3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



DỰ ÁN CỤM XƯỞNG CHO THUÊ - KCN CHÂU ĐỨC

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

Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 – KCN Châu Đức do Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa -Vũng Tàu cấp phép xây dựng bao gồm quy hoạch xây dựng 05 nhà xưởng cho thuê. Trong năm 2018-2019, Sonadezi Long Thành đã hoàn tất việc triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện 03 nhà xưởng thuộc dự án và đã cho thuê hết. Ngoài ra, Công ty cũng đang tiến hành triển khai xây dựng nhà xưởng số 4, 5 để tiếp tục có sản phẩm tiếp thị kinh doanh.

Công ty đang lên kế hoạch triển khai, thiết kế và thi công giai đoạn 2 - Cụm nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức.



DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH VÀ KHU DÂN CƯ TAM AN I

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Đến nay, Công ty đã và đang triển khai xây dựng được 52 nhà xưởng thuộc các cụm xưởng cho thuê tại KCN Long Thành để đưa vào hoạt động tiếp thị cho thuê, trong đó có 20/24 nhà xưởng thuộc dự án Cụm xưởng cho thuê thuộc Giai đoạn 4. Nhằm tiếp tục định hướng đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 5,6 để triển khai đầu tư xây dựng trong năm 2020.

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



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

Dự án Khu Đô thị Sona Riverview là dự án Công ty đang triển khai thực hiện tại xã Tam An, huyện Long Thành, nhằm mục tiêu xây dựng và hình thành một khu dân cư dọc sông Đồng Nai hiện đại, với hạ tầng hoàn chỉnh, phù hợp với định hướng phát triển của huyện Long Thành.

Trên cơ sở Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 03/03/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035, ngày 23/02/2020, liên doanh gồm 03 nhà đầu tư: Tổng công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp, Công ty CP Sonadezi Long Thành và Công ty CP Sonadezi Long Bình đã lập hồ sơ gửi Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai về việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Đô thị Sona Riverview.

Khu Đô thị Sona Riverview có diện tích khoảng 95,5 ha, liên doanh dự kiến đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ để kinh doanh

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ 3 Ha

Dự án Khu dân cư 3 ha được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho đổi đất giữa Sonadezi Long Thành và Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai nên không thực hiện công tác bồi thường về đất. Sonadezi Long Thành đã liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành để được hướng dẫn thủ tục xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, báo cáo cơ quan cấp thẩm quyền lập thủ tục thu hồi đất, giao đất theo quy định. Tổng số đối tượng thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng: 01 tổ chức là Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai và 07 hộ dân mượn đất của Công ty để trồng cây.

UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt phương án bồi thường của dự án với số tiền bồi thường, hỗ trợ là 96.115.000 đồng/29.953,9 m². Đến nay đã có 01 tổ chức và 05 hộ dân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền 68.885.000 đồng.

Ngày 06/01/2017, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 145/UBND-CNN về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu nhà ở Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 21/08/2018, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành chủ trì, phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành, Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Long Thành và UBND xã An Phước tiến hành bàn giao phần diện tích đất 29.953,9 m² thuộc dự án KDC 03 ha cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Hiện tại, còn vướng mắc 02 trường hợp chưa nhận tiền hỗ trợ để bàn giao mặt bằng cho Sonadezi Long Thành với diện tích 3.482 m².

Ngày 04/7/2019, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 2094/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước quy mô 572 người, diện tích 30.000m²” tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Công ty đã lựa chọn đơn vị tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư



DỰ ÁN XÂY DỰNG TRẠM KINH DOANH XĂNG DẦU

Công ty đã hoàn tất xây dựng Giai đoạn 1 bao gồm khu vực trụ bơm xăng dầu (6 trụ bơm), nhà bán hàng và thành lập chi nhánh kinh doanh xăng dầu trong KCN. Hiện nay, trạm xăng dầu đã hoạt động ổn định và kinh doanh có hiệu quả.



DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1

Dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 được triển khai thực hiện với diện tích dự án: 750.002 m² (75ha). Trong đó: 13.319,4 m² là đất sông, suối, đường giao thông không thực hiện bồi thường.

Tổng số hộ dân và tổ chức bị thu hồi đất là 72 trường hợp với tổng diện tích đất thu hồi 75 ha. Trong đó, số hộ dân phải bồi thường giải tỏa là 68 hộ, giải tỏa 04 tổ chức và 01 trường hợp tranh chấp giữa Ban Quản lý rừng phòng hộ Long Thành và hộ dân.

UBND ban hành 19 quyết định thu hồi đất của cá nhân và 03 tổ chức với tổng diện tích đất là 42,89 ha. Công ty đã chuyển 38,2 tỷ đồng để Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân và tổ chức. Tuy nhiên, đến nay vẫn còn vướng mắc trong công tác bồi thường giải tỏa, cụ thể như sau:

- Số trường hợp đã phê duyệt phương án bồi thường: 31 hộ dân và 03 tổ chức/38,2 tỷ đồng.
- Số hộ đã nhận tiền bồi thường: 23 hộ dân và 01 tổ chức/29,31 tỷ đồng.
- Số hộ đã bàn giao mặt bằng: 23 hộ dân và 03 tổ chức/38,7 ha.
- Số hộ chưa bàn giao mặt bằng: 7 hộ dân và 01 tổ chức/4,19 ha.

Chưa phê duyệt phương án bồi thường là 38 trường hợp với diện tích đất là 32,11 ha, Công ty tiếp tục phối hợp với UBND huyện Long Thành bồi thường, giải tỏa trong năm 2020.



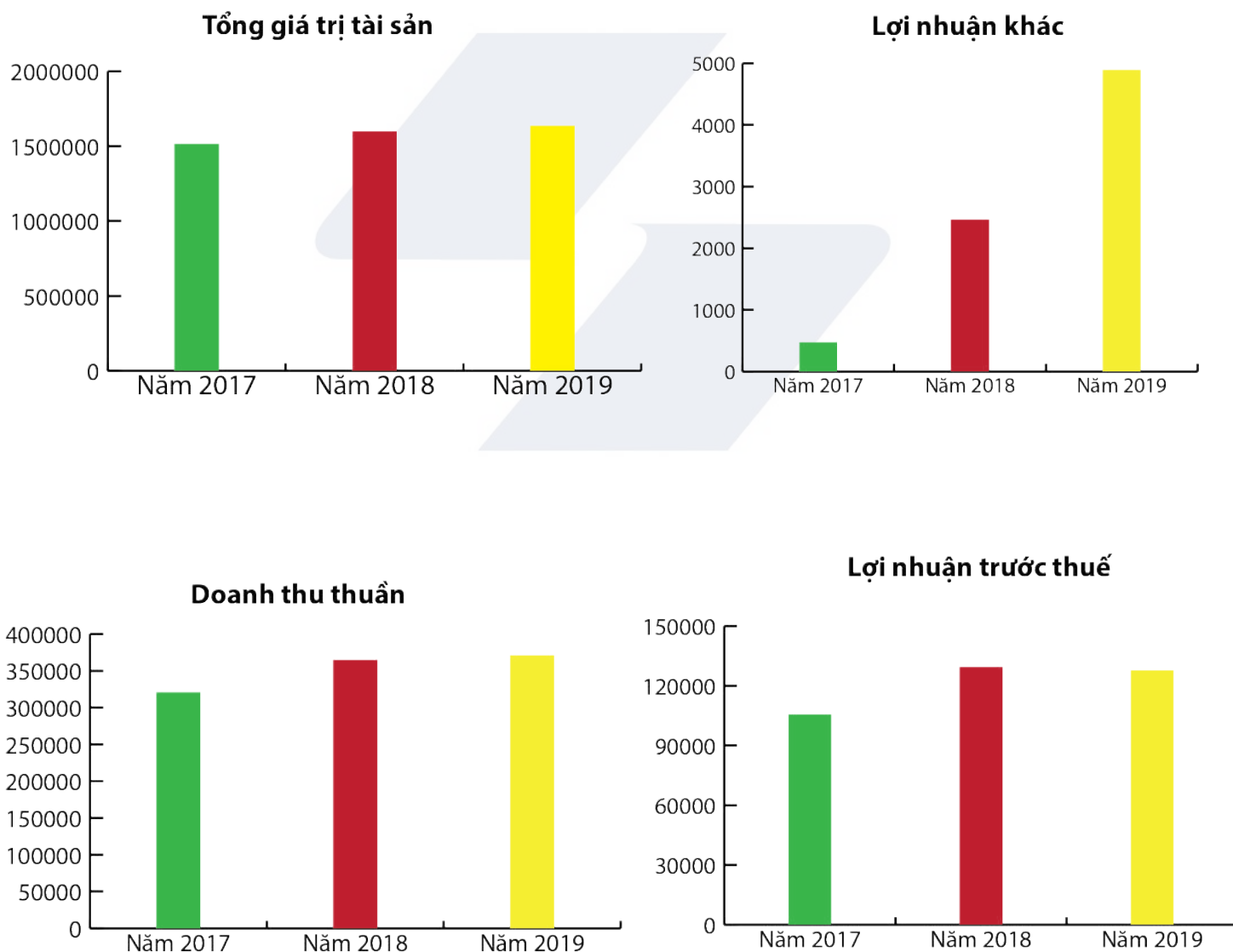
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

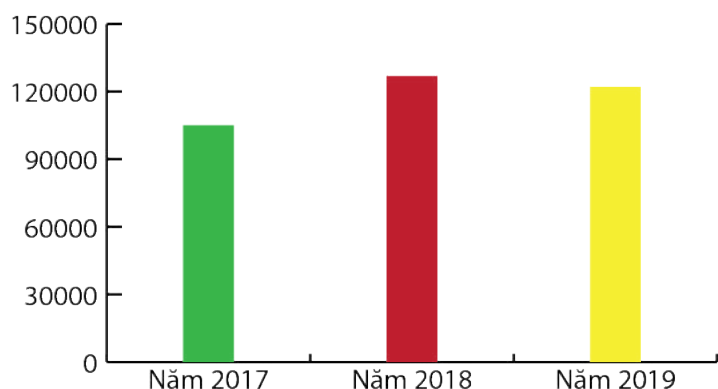
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	2019
Tổng giá trị tài sản	1,515,754	1,599,242	1,637,040
Doanh thu thuần	320,822	364,862	371,050
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	105,155	126,909	122,129
Lợi nhuận khác	474	2,465	4,893
Lợi nhuận trước thuế	105,629	129,374	127,709
Lợi nhuận sau thuế	89,036	109,067	102,950

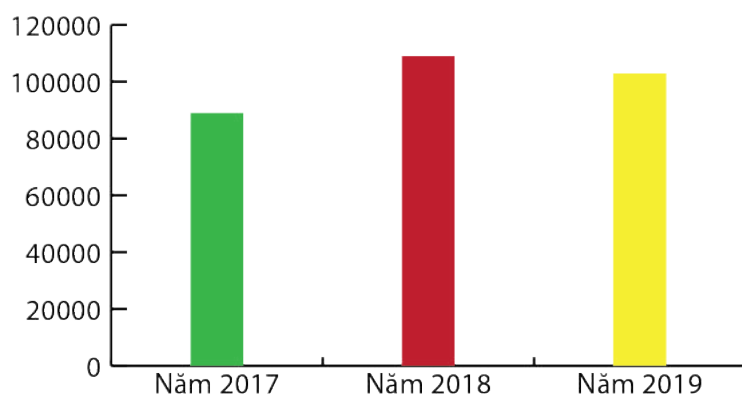
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức



Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh



Lợi nhuận sau thuế



4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2017	2018	2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	7,06	5,70	5,57
• Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	5,13	4,38	4,23
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,63	0,57
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,87	1,76	1,32
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	2,77	3,16	3,40
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,22	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,28	0,3	0,28
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,17	0,21	0,21
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,07	0,06
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,33	0,35	0,34

4.3. GIÁ TRỊ SỔ SÁCH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{706,993,196,620}{18,190,900} = 38,862 \text{ đồng/CP.}$$

4.4. CỔ TỨC/LỢI NHUẬN CHIA CHO CÁC THÀNH VIÊN GÓP VỐN NĂM 2019:

CỔ TỨC DỰ KIẾN NĂM 2019: **25%**

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

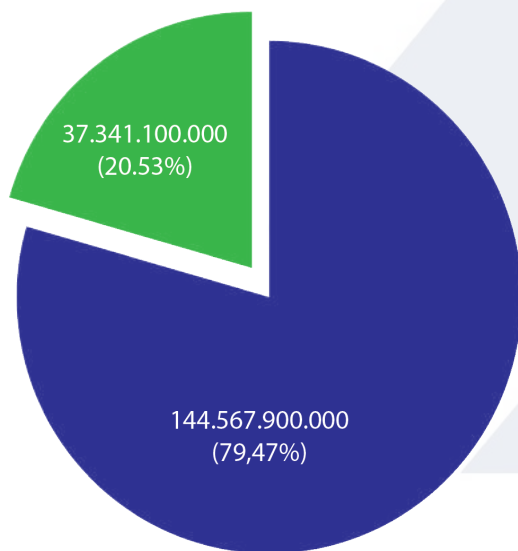
5.1. CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần : 20,000,000 Cổ phần
 Tổng số cổ phần đang lưu hành : 18,190,900 Cổ phần
 Tổng số cổ phiếu quỹ : 1,809,100 Cổ phần

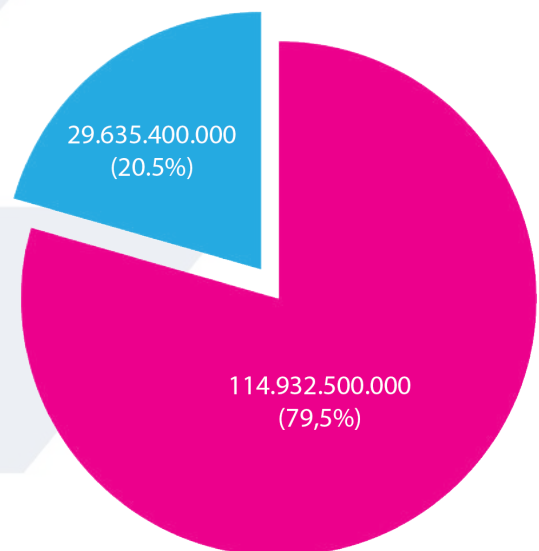
5.2. CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN

5.2.1. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY (TẠI THỜI ĐIỂM CHỐT DANH SÁCH NGÀY 12/07/2019)

Cơ cấu Cổ đông của Công ty



Cơ cấu Cổ đông pháp nhân



■ Cổ đông cá nhân (829 người)
■ Cổ đông pháp nhân (21 tổ chức)

■ Nước ngoài (16 tổ chức)
■ Trong nước (5 tổ chức)

5.2.2. CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NHÀ NƯỚC

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	360033	102,380,000,000	51,190%
2	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	113404	11,322,000,000	5,661%
TỔNG CỘNG				113,702,000,000	56,851%

5.2.3. CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN SÁNG LẬP

5.2.4. CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NƯỚC NGOÀI

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
1	Bryce Paul England	6 Lakeside Ave Monterey 2217 NSW Australia	IA8348	3,000,000	0,0016%
2	Detchrat Aniwat	70/169 Lumpini VilleonnuchLad- krabang,Ladkrabang Bangkok 10520 Thailand	IB0425	100,000	0,0001%
3	Dong Yeul An	Seobu-ri, Unyang-up, Ulju-gun, Ulsan-city, Kyungnam, Korea	IA3096	700,000	0,0004%
4	Ishizuka Yosuke	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31- 2-103	IS0617	1,200,000	0,0007%
5	Kao Kuo Feng	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	2,700,000	0,0015%
6	Kim Jong Chan	3FI, GJ Building 1666-13 Seo Cho-Dong, Seo Cho-Gu, Seoul, Korea	IA4733	1,100,000	0,0006%
7	Koichi Igarashi	Saitama Ken Tokorozawa-Si Ka- miarai 5-58-10	IS0992	2,000,000	0,0011%
8	Leonard Joseph Ford	5000 Ammonett Dr APT 5303 Franklin, TN 37067 USA	IA7597	167,300,000	0,0920%
9	Li Minghua	Lan Xing Wan Xiang Cheng, 22A-2401, No.98 Qingdao Zhong Lu, Jingqu, Weihai, Shandong, 264205, China	IA7838	20,000,000	0,0110%
10	Lim So Young	Căn hộ T5. 1606 Căn hộ cao cấp The Vista - Xa lộ Hà Nội, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	IA7902	4,000,000	0,0022%
11	Pontus Sebastian Karl Byring	Sörnäistenkatu 8A11 00580 Hel- sinki Finland	IA7169	80,000,000	0,0440%
12	SETH DAVID LEVINE	5 Hang Ming Street, Ma On Shan, New Territories, Hong Kong, China SAR	IA9506	40,000,000	0,0220%
13	Shinichi Sano	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	I00393	32,000,000	0,0176%
14	Thomas Briem	Swiss Post Box 58685 Industriestrasse 31,6923 Lauter- bach Austria	IA6056	13,000,000	0.0071%
15	Thomas Osterwald	Myllinsstr.38, B-60323, Frankfurt, German	I00308	790,300,000	0,4344%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
16	Wasuporn Harnnapachewin	17/8 Soi Ramkhamhaeng 43/1 Plabpla Wangthonglang Bangkok 10310 Thailand	IA9535	5,500,000	0.0030%
17	Winkler Markus	Frohalspstrasse 20 Ch-8038 Zurich	IS0532	450,000,000	0,2474%
18	Wu Yuanqing	160hao, QingLu Nan lu, ZhuHai shi, GuangDong, China	IA8915	60,000,000	0,0330%
19	Yozo Munakata	4-31-9 Yoga, Setagaya-ku, Tokyo Japan	IA5951	20,000,000	0,0110%
20	Acadian Frontier Markets Equity Fund	200 Clarendon Street, 52nd Floor Boston MA 02116	CA4193	1,392,400,000	0,7654%
21	AFC VF LIMITED	c/o Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman	CA6761	4,515,300,000	2,4822%
22	AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-0027	CA2521	111,600,000	0,0613%
23	America LLC	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	CA5883	18,148,000,000	9,9764%
24	Deutsche Bank AG London	Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB	CS1028	68,500,000	0,0377%
25	Eastspring Investments	26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	CS5892	957,600,000	0,5264%
26	Finansia Syrus Securities Public Company Limited	999/9 The Offices @ Central Word, 18th Floor, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan	CA3202	2,000,000	0,0011%
27	GALILEO – VIETNAM FUND	4, Rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg	CB7111	1,872,890,000	1,0296%
28	IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan	CA2539	11,000,000	0,0060%
29	KT ZMICO SECURITIES COMPANY LIMITED	16TH FLOOR, LIBERTY SQUARE BUILDING, 287 SILOM ROAD, BANGRAK, BANGKOK 10500, THAILAND	CA4050	28,500,000	0,0157%
30	Maybank Kim Eng Securities (Thailand) Public Company Limited	999/9 The Offices of Central World 20-21, 24 Fl, Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok Thailand	CA1550	1,022,200,000	0,5619%
31	Morgan Stanley And Co. international Plc	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA,UK	CS1597	10,000	0,0000%
32	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	4,000,000	0,0022%
33	Pension Reserves Investment Trust Fund	C/O Prim Board, 84 State Street, Suite 250, Boston, MA 02109	CA7713	1,455,200,000	0.8000%
34	SAMSUNG SECURITIES CO., LTD.	15 fl., 67, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul, Korea	CA9463	1,200,000	0,0007%
35	SCB Securities Company Limited	19 Tower 3, 20th-21st Floor, 101 RCP Tower, Ground Floor,	CA7408	45,000,000	0.0247%

5.2.5. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

Không thay đổi.

5.2.6. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:

Trong năm 2019, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

5.2.7. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không**6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY****6.1. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU**

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức.

6.2. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này.

6.3. TIÊU THỤ NƯỚC: (Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
 - Nguồn cung cấp nước của KCN Long Thành: Công ty TNHH MTV Cấp nước Đồng Nai.
 - Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 18.229 m³/ngày đêm (tính bình quân 12 tháng của năm 2019).
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

6.4. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

6.5. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng:

Trong năm 2019, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.662.650.000 đồng cho các phòng trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học... Đặc biệt, Công ty luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng một căn nhà tình thương do Tổng Công ty Sonadezi phát động.



6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Tổng số lao động: 111 người.
- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 14.847.850 đồng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất lẫn tinh thần cho người lao động với nhiều chính sách khác nhau, cụ thể như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan du lịch...

- Trong năm qua, Hội đồng đã triển khai thực hiện tốt nhiệm vụ tham mưu cho Công ty trong công tác lập và thực hiện kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với yêu cầu kinh doanh, việc mua sắm, cấp phát, sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động, công tác kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động luôn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và Công ty.

- Để đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm vì sức khỏe của người lao động, góp phần ổn định phát triển sản xuất kinh doanh, Công ty đặc biệt quan tâm đến bữa ăn cho người lao động. Vì vậy, đội ngũ nhân viên phục vụ chuẩn bị bữa ăn luôn được định kỳ kiểm tra, khám sức khỏe hàng năm và đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ ngoài ra còn được tập huấn, huấn luyện công tác an toàn vệ sinh thực phẩm, kiểm tra sát hạch đạt yêu cầu. Bếp ăn luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm sát sao, đầu tư trang thiết bị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn vệ sinh thực phẩm, sáng xanh, sạch đẹp.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2019 đã cử 255 lượt CB.CNV tham gia 19 khóa nghiệp vụ nâng cao kiến thức chuyên môn để bắt kịp công việc được giao, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh Giá Kết Quả Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh
2. Tình Hình Tài Sản Và Nợ Phải Trả
3. Những Cải Tiến Về Cơ Cấu Tổ Chức,
Chính Sách, Quản Lý
4. Kế Hoạch Phát Triển Trong Tương Lai
5. Báo Cáo Đánh Giá Liên Quan Đến Trách Nhiệm Về
Môi Trường Và Xã Hội Của Công Ty



1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

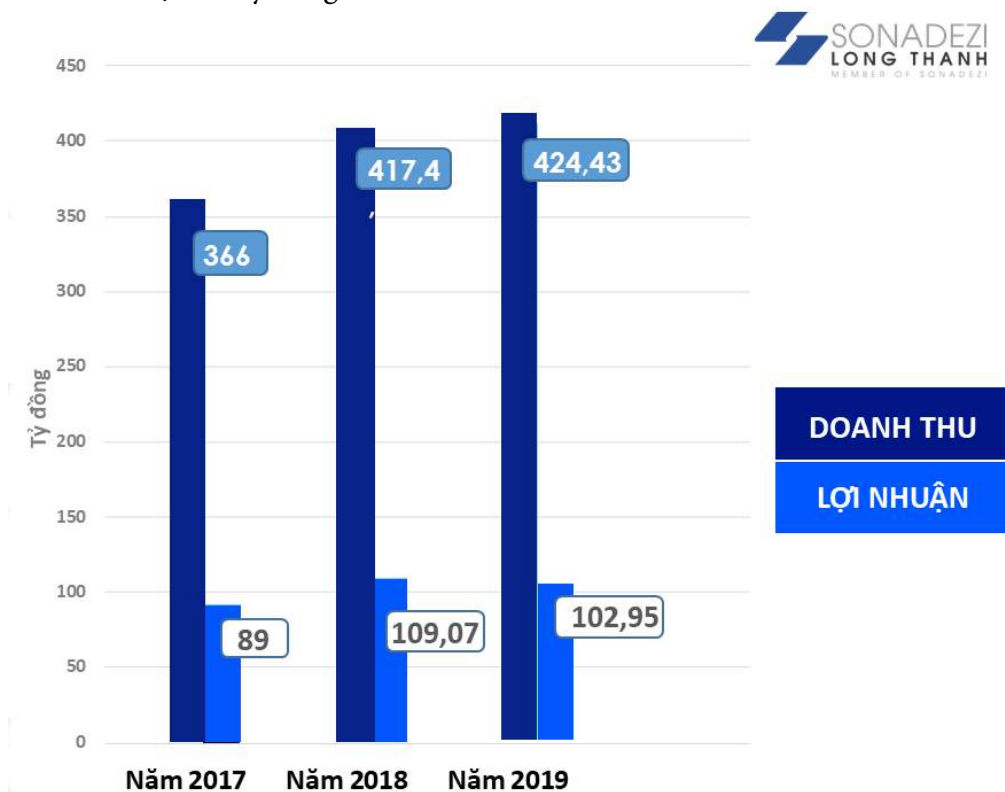
1.1. PHÂN TÍCH TỔNG QUAN VỀ TÍNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY SO VỚI KẾ HOẠCH

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với kết quả kinh doanh đạt được đáng kể như sau:

Doanh thu thực hiện là 424 tỷ đồng tương đương 109% so với kế hoạch (424tỷ/389 tỷ), đạt 102% so với năm 2018 (424 tỷ /417 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 127 tỷ đồng tương đương 122% so với kế hoạch (127 tỷ/104 tỷ), đạt 98% so với năm 2018 (127 tỷ/129,3 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 103 tỷ đồng.



1.2. THỰC HIỆN NĂM 2019

1.2.1. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ BẢN

Trong năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án thuộc dự án Khu Công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1:

- Đối với KCN Long Thành:

+ Tiếp tục triển khai Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4, trong năm 2019 đã triển khai xây dựng được 06 xưởng, nâng tổng số xưởng đã xây dựng trong Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4 là 20 xưởng, kế hoạch năm 2020 sẽ triển khai 04 xưởng còn lại.

+ Thay thế đèn led đường số 8, 9.

+ Lắp đặt bảng quảng cáo Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành.

+ Thực hiện các duy tu, sửa chữa các xưởng đã xây dựng trong Khu Công nghiệp Long Thành.

+ Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 5 – KCN Long Thành đã thực hiện được thẩm định thiết kế cơ sở.

- Đối với KDC Tam An 1:

+ Đã triển khai thi công hoàn tất chung cư C2A.

+ Triển khai thi công hoàn tất Tuyến ống gang cung cấp nước sạch giai đoạn 2 – KDC Tam An 1.

- Các dự án mới:

+ Khu dân cư 03 ha xã An Phước: đang thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở dự án.

+ Cụm Công nghiệp Long Phước 1: Đã thực hiện được thẩm định thiết kế cơ sở dự án, đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn để trong quý II/2020 sẽ thực hiện thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án và thực hiện công tác thu hồi đất.

1.2.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định (QCVN 40:2011/BTN-MT, cột A, $Kq = 0,9$; $Kf = 0,9$) trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai.
- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN: không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2019.
- Thực hiện chương trình giám sát môi trường KCN Long Thành định kỳ theo quy định, tần suất báo cáo 02 lần/năm.
- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường về nước thải công nghiệp đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Long Thành theo đúng quy định của pháp luật.
- Thực hiện lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo yêu cầu của Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước và Luật tài nguyên nước.
- Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải phát sinh và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định.
- Thực hiện lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ nộp cơ quan chức năng theo quy định.

Thực hiện công tác giám sát môi trường toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN, kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

1.2.3. CÔNG TÁC ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2019 đã cử 255 lượt CB.CNV tham gia 19 khóa nghiệp vụ nâng cao kiến thức chuyên môn để bắt kịp công việc được giao, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

Trong năm 2019, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty và toàn thể CB.CNV, công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1,662,650,000 cho các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học...

Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng nhà tình thương tại huyện Định Quán và huyện Tân Phú tỉnh Đồng Nai.



2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Cơ cấu tài sản					
1	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	44,14	43,86	40,08
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		55,86	56,14	59,92
Cơ cấu nguồn vốn					
2	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	65,16	63,80	56,81
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		34,84	36,20	43,19
Khả năng thanh toán					
3	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,53	1,57	1,76
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		7,06	5,70	5,57
	- Khả năng thanh toán nhanh		5,13	4,38	4,23
Tỷ suất sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu					
4	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần		32,92	35,46	34,23
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	27,75	29,89	27,75
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản					
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản		6,97	8,09	7,76
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		5,87	6,82	6,29
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu		16,86	18,84	14,56

3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Thực hiện công khai, minh bạch tất cả các hoạt động của Công ty đồng thời phổ biến rộng rãi các quy định, quy chế, quy trình và các thủ tục hành chính để công việc được thực hiện một cách đồng bộ và thống nhất; Tiếp tục tham mưu và đổi mới các quy trình đưa vào áp dụng (quy trình đào tạo, quy trình tuyển dụng, quy trình tạm ứng thanh toán...); Hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban.

- Quyết định, quy hoạch, điều động, bổ nhiệm, tuyển dụng, đào tạo CB.CNV đều được chi bộ và Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt đảm bảo đúng quy trình, quy định, tính công khai, minh bạch, dân chủ.

- Tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, xử lý văn bản: thực hiện ứng dụng chữ ký số trong giao dịch BHXH; Triển khai áp dụng phần mềm văn phòng điện tử I-Office Plus điều hành công việc của Công ty; Duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 đồng thời tổ chức kiểm tra đánh giá việc thực hiện.



4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

Trong năm 2020, Công ty sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, KCN Châu Đức và công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra. Đồng thời, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh triển khai công tác quy hoạch, đền bù, giải tỏa và xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) và Khu dân cư 3ha, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2020 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	409,2
2	Lợi nhuận trước thuế	108,85
3	Lợi nhuận sau thuế	87,08
4	Chi phí xây dựng cơ bản	435,998
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	25%

4.2. CÁC MỤC TIÊU THỰC HIỆN TRONG NĂM 2020

4.2.1. KINH DOANH KCN VÀ KDC

Kinh doanh KCN: Trong năm 2020, Công ty sẽ triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 4,5 của KCN Long Thành, nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

- Mục tiêu: 06 nhà xưởng xây mới và 05 nhà xưởng cũ tại KCN Long Thành; 02 nhà xưởng xây mới tại KCN Châu Đức trong năm 2020.

Kinh doanh KDC: Triển khai bán hàng các lô còn lại đã mở bán trong Đợt 1 và 2 của Khu dân cư Tam An 1. Triển khai mở bán mới các lô liên kế 1,3,8,9,10, biệt thự A1 & A2.

4.2.2. CÔNG TÁC XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Trong năm 2020, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2020 khoảng 348,1 tỷ đồng.

4.2.3. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI

Công ty tiếp tục tập trung triển khai cho những dự án sau:

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 4.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 6.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha).
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview (95,5ha).

Các dự án khác:

Tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Đặc biệt chú trọng xem xét các dự án bất động sản công nghiệp của các đơn vị thuộc Tổng Công ty có ưu thế về kết nối hạ tầng đồng bộ, gần các trung tâm tài chính thương mại và nguồn nhân lực nhằm mở rộng thêm quỹ đất công nghiệp, đảm bảo hiệu quả đầu tư, nâng cao lợi ích của cổ đông.

Tiếp tục xem xét thuê lại đất công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại các KCN đã thành lập với mức giá thuê thấp để gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê. Đồng thời xem xét đầu tư thuê đất công nghiệp chưa có hạ tầng tại các KCN để triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng đưa vào kinh doanh.

4.2.4. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

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

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.

- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.

- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.

- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.

- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.

- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung nằm trong giới hạn cho phép.

5. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

5.1. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

- Lượng nước sử dụng: KCN Long Thành đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất có thể cung cấp lên đến 35.000 m³/ngày đêm.

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành đáp ứng khả năng xử lý nước thải phát sinh của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất lên đến 15.000m³/ngày đêm.

- Chất lượng nước thải thải ra nguồn tiếp nhận luôn đạt quy chuẩn xả thải cho phép theo quy định của pháp luật (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9).

- Quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo đúng quy định của pháp luật.

- Chất lượng môi trường trong KCN qua các đợt giám sát trong năm 2019 luôn đạt quy chuẩn cho phép, đảm bảo môi trường xanh – sạch – đẹp.

5.2. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

5.3. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

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

1. Đánh Giá Tình Hình Hoạt Động Kinh Doanh Của Công Ty Trong Năm Tài Chính 2019
2. Đánh Giá Của Hội Đồng Quản Trị Về Hoạt Động Của Ban Giám Đốc Công Ty
3. Định Hướng Hoạt Động Của Hđqt Năm 2020



1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2019

Trong năm 2019, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 424 tỷ đồng tương đương 109% so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 127 tỷ đồng tương đương 122% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 103 tỷ đồng.

Đây chính là nỗ lực của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty trước tình hình kinh tế, chính trị thế giới có nhiều bất ổn.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý.

+ Giám sát việc thực hiện các quyết định, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

+ Giám sát các vấn đề không cần có Nghị quyết của HĐQT cụ thể là các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thường kỳ của Công ty.

+ Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

+ Giám sát việc thực hiện các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty, Nghị quyết của HĐQT và quy định pháp luật.

Nhìn chung, trong năm 2019, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật để đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh tốt. Bên cạnh đó, các hoạt động về môi trường đã được công ty triển khai tốt, công tác xã hội được đẩy mạnh và quan tâm kịp thời.

Tổng Giám đốc công ty đã hoàn thành tốt mọi công tác điều hành của Công ty và luôn thực hiện tốt mọi phân công của HĐQT.

3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2020

3.1. HĐQT ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020 NHƯ SAU:

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

- Liên tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty đồng thời tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.

- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.

- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2020 Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

3.2. CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Công ty tiếp tục tập trung triển khai hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai các dự án mới:

- Dự án cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4.
- Dự án cụm xưởng cho thuê giai đoạn 5.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 6.
- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha).
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview (95.5ha).
- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức (50ha).
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.





 **SONADEZI** **KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH**
LONG THANH
MEMBER OF SONADEZI

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội Đồng Quản Trị
2. Ban Kiểm Soát
3. Các Giao Dịch, Thù Lao Và Các Khoản Lợi Ích Của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc Và Ban Kiểm Soát



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2019	31/12/2019
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	28,39%	28,39%
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	10,106%	10,106%
3	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	0,014%	0,014%
4	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	10%	10%
5	Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT	0%	0%
6	Vũ Tiến Hùng	Thành viên HĐQT	0%	0%
7	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT	5,661%	5,661%

1.2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty là một tập thể có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong quản lý và nhiệt huyết với sự phát triển của Công ty. Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 2 thành viên tham gia công tác điều hành công ty và 2 thành viên HĐQT độc lập.

Hội đồng Quản trị luôn chấp hành đúng các chế độ, chính sách, các quy định, Luật pháp đảm bảo minh bạch, công bằng trên cơ sở thực hiện theo Quy định phân công nhiệm vụ của HĐQT, Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp. Các thành viên HĐQT được phân công cụ thể theo từng lĩnh vực để theo sát các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm đưa ra các Nghị quyết, Quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo và đôn đốc Ban điều hành triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT theo từng lĩnh vực được phân công. HĐQT đã tích cực thực hiện vai trò, nhiệm vụ của mình một cách nghiêm túc và xác định được các phương hướng để đề ra các biện pháp, giải pháp tích cực trong hoạch định chiến lược phát triển của Công ty.

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

1.2.1. CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG TY

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, KDC Tam An 1, Dự án Khu dân cư 3ha, dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, dự án Khu dân cư sinh thái Long Thành Riverview.
- Triển khai dự án cụm xưởng giai đoạn 1 – KCN Châu Đức.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ 15%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.500 đồng) cho cổ đông.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2020.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

1.2.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

Trong năm 2019, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.

- Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.

- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.

- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã có 04 buổi họp định kỳ và 11 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các Nghị quyết và Quyết định được ban hành như sau:

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 04/NQ-SZL-HĐQT	09/01/2019	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan – Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi.
2	Nghị quyết số 21/NQ-SZL-HĐQT	01/03/2019	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2019.
3	Nghị quyết số 70/NQ-SZL-HĐQT	04/04/2019	Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 13- NK IV (2016-2020): - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, kế hoạch năm 2019 - Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. - Ký hợp đồng tiền gửi với Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai. - Thông qua việc từ nhiệm chức danh thành viên Ban Kiểm soát. - Đề cử nhân sự tham gia Ban Kiểm soát công ty nhiệm kỳ IV (2016-2020).
4	Nghị quyết số 182/NQ-SZL-HĐQT	13/06/2019	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.
5	Nghị quyết số 222/NQ-SZL-HĐQT	25/6/2019	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức đợt 2 năm 2018.
6	Nghị quyết số 241/NQ-SZL-HĐQT	09/7/2019	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
7	Nghị quyết số 380/NQ-SZL-HĐQT	04/12/2019	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.
8	Nghị quyết số 381/NQ-SZL-HĐQT	25/6/2019	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

1.2.3. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2020

Trong năm 2020, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

Tiếp tục ban hành và kiện toàn các quy chế quản lý, tăng cường hơn nữa việc kiểm tra, theo dõi, đánh giá quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

1.3. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc
3	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
4	Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT
5	Vũ Tiến Hùng	Thành viên HĐQT
6	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2019	31/12/2019
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	3,00%	3,00%
2	Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%
3	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.

- Trong năm 2019, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.

- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

- Thù lao của HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 4.000.000 đồng/người/tháng
- Lương của Trưởng BKS chuyên trách : 27.500.000 đồng/tháng
- Thưởng của HĐQT : 63.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 32.000.000 đồng/người

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019, Thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH là 1.353.000.000 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 600.640.000 đồng.

Tổng thu nhập của năm (lương, thưởng, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty và các công ty khác mà thành viên Hội đồng quản trị là đại diện phần vốn góp):

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2019 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Anh Tuấn	Ủy viên HĐQT, TGD	1.041.273.000	
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Ủy viên HĐQT, Phó TGD	908.599.000	
3	Lê Xuân Sâm	Phó TGD	957.327.848	

3.2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ:

3.3. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ, công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	Gửi tiền có kỳ hạn	50 tỷ
2	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,873 tỷ
3	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	Cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, điện thi công.. Thi công xây dựng	3,673 tỷ 33.472 tỷ
4	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	Thuê mặt bằng KCN Châu Đức	3,671 tỷ
5	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	Bán xăng, dầu; sử dụng nước Thu chiết khấu thanh toán Thuê vận hành nhà máy XLNT Lập báo cáo thực hiện các công trình BVMT phục vụ giai đoạn vận hành “xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCNLT”	0,35 tỷ 1,023 tỷ 50,867 tỷ 0,205 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ, công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
6	Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Tiền thi công xây dựng	31,861 tỷ
7	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Mua hàng hóa dịch vụ (nước sạch)	70,771 tỷ
8	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Vận chuyển & xử lý rác	0,055 tỷ

3.4. VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2019, công ty đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của Công ty.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Đặc Điểm Hoạt Động Của Doanh Nghiệp
2. Cơ Sở Lập Báo Cáo Tài Chính
3. Các Chính Sách Kế Toán Chủ Yếu Được Áp Dụng
4. Thông Tin Bổ Sung Cho Các Khoản Mục Trình Bày Trên Bảng Cân Đối Kế Toán
5. Thông Tin Bổ Sung Cho Các Khoản Mục Trình Bày Trong Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh
6. Báo Cáo Bộ Phận
7. Thông Tin Khác
8. Cam Kết Theo Các Hợp Đồng Thuê Hoạt Động
9. Công Cụ Tài Chính
10. Số Liệu So Sánh
11. Các Sự Kiện Sau Ngày Kết Thúc Năm Tài Chính



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		656,106,111,184	701,348,940,383
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	287,727,804,571	85,954,123,336
1. Tiền	111		29,327,804,571	23,954,123,336
2. Các khoản tương đương tiền	112		258,400,000,000	62,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	211,100,000,000	452,700,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		211,100,000,000	452,700,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73,861,726,496	75,557,273,621
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	13,541,196,073	19,076,815,300
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	43,777,714,044	30,939,118,684
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	17,959,928,488	27,476,839,082
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.6	(1,417,112,109)	(1,935,499,445)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	140	4.7	74,169,579,767	76,983,590,781
1. Hàng tồn kho	141		74,169,579,767	76,983,590,781
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9,247,000,350	10,162,952,645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	1,088,495,451	734,298,631
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,158,504,899	4,467,149,341
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15		4,961,504,673
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		980,934,156,165	897,892,811,174
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 01a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		144,083,608,253	160,414,197,710
1. TSCĐ hữu hình	221	4.9	144,038,676,253	160,344,265,710
- Nguyên giá	222		467,131,478,829	461,103,836,761
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(323,092,802,576)	(300,759,571,051)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		44,932,000	69,932,000
- Nguyên giá	228		775,039,229	775,039,229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(730,107,229)	(705,107,229)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	377,327,126,733	278,916,621,056
- Nguyên giá	231		594,660,751,731	460,293,781,073
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(217,333,624,998)	(181,377,160,017)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		48,030,574,101	49,159,899,621
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	48,030,574,101	49,159,899,621
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	190,836,400,000	190,836,400,000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24,500,000,000	24,500,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166,336,400,000	166,336,400,000
4. Dự phòng giảm giá CK đầu tư dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		220,656,447,078	218,565,692,787
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	218,945,118,089	216,683,122,198
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	1,711,328,989	1,882,570,789
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,637,040,267,349	1,599,241,751,557

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		930,177,129,129	1,020,294,231,195
I. Nợ ngắn hạn	310		127,685,919,638	123,037,640,681
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	30,159,558,860	28,651,948,029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20,138,251	1,656,242
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	3,184,376,537	524,662,383
4. Phải trả người lao động	314		5,128,386,000	6,813,858,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	3,538,582,941	4,697,088,049
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25,645,995,620	25,438,911,620
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	32,139,042,591	35,900,530,126
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27,739,780,438	21,008,986,232
II. Nợ dài hạn	330		802,491,209,491	897,256,590,514
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	9,183,628,433	81,664,177,100
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	747,529,222,787	773,594,916,861
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	45,778,358,271	41,997,496,553
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		706,863,138,220	578,947,520,362
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	706,863,138,220	578,947,520,362
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4,000,619,235	4,000,619,235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		124,635,985,396	102,821,985,396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		401,039,408,538	294,937,790,680
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		298,088,813,187	204,061,368,992
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		102,950,595,351	90,876,421,688
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,637,040,267,349	1,599,241,751,557

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	371,050,952,711	364,862,622,771
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		371,050,952,711	364,862,622,771
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	251,942,157,887	242,889,691,341
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		119,108,794,824	121,972,931,430
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	47,060,346,503	48,809,813,148
7. Chí phí tài chính	22		40,758	77,370,828
<i>Trong đó, chí phí lãi vay</i>	23		-	54,300,000
8. Chí phí bán hàng	25		4,693,141,570	2,726,442,511
9. Chí phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	39,345,988,454	41,069,832,402
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		122,129,970,545	126,909,098,837
11. Thu nhập khác	31	5.6	6,313,044,081	3,741,862,348
12. Chí phí khác	32	5.5	1,420,380,444	1,277,099,578
13. Lợi nhuận khác	40		4,892,663,637	2,464,762,770
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		127,022,634,182	129,373,861,607
15. Chí phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	23,900,797,231	20,414,745,308
16. Chí phí thuế TNDN hoãn lại	52		171,241,600	(108,205,389)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		102,950,595,351	109,067,321,688
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.4	4,528	4,898

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		127,022,634,182	129,373,861,607
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	51,736,751,482	41,020,172,795
- Các khoản dự phòng	03		(518,387,336)	(1,791,922,572)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		10,935	(118,047)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(43,094,321,551)	(48,221,354,183)
- Chi phí lãi vay	06		-	54,300,000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		135,146,687,712	120,434,939,600
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6,534,017,490)	(10,133,051,633)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2,789,411,014	509,354,415
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4,657,419,270	71,654,253,368
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2,025,611,439)	4,492,101,691
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(33,300,000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(20,573,602,804)	(11,400,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1,950,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13,236,206,794)	(9,250,192,838)
- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		100,224,079,469	166,276,054,603
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(165,177,905,902)	(111,890,978,982)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(296,475,000,000)	(492,730,000,000)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		538,075,000,000	495,310,000,000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		52,448,463,551	45,588,887,183
6. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		128,870,557,649	(63,722,091,799)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(1,600,000,000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(27,311,260,000)	(45,456,846,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27,311,260,000)	(47,056,846,000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	50		201,783,377,118	55,497,116,804
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		85,945,123,336	30,447,888,485
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(695,883)	118,047
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	70		287,727,804,571	85,945,123,336

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. HÌNH THỨC VỐN SỞ HỮU

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ ban đầu của Công ty khi thành lập vào năm 2003 là 50.000.000.000 đồng và được tăng theo từng thời kỳ theo quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông. Số vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 200.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 111 (31/12/2018: 112).

1.2. CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.3. LĨNH VỰC KINH DOANH

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

1.4. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7	Tái chế phế liệu	3830
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9	Thu gom rác thải độc hại	3812
10	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị.	7110
11	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12	Xây dựng nhà các loại	4100
13	Phá dỡ	4311
14	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15	Đại lý du lịch	7911
16	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24	Xây dựng công trình công ích	4220
25	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32	Điều hành tour du lịch	7912

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. HÌNH THỨC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. KỲ KẾ TOÁN NĂM

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. NGOẠI TỆ

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

3.2. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

3.4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.5. NỢ PHẢI THU

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. HÀNG TỒN KHO

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

3.7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04
Khác	04

3.8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

Loại tài sản	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí thuê đất KCN Châu Đức, chi phí kinh doanh nhà, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh nhà đất,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.11. NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.13. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.14. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ đầu tư phát triển

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15. DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.16. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

3.18. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

3.19. THUẾ

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.

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 các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

	Tỷ lệ
Dịch vụ cung cấp nước	5%
Dịch vụ xử lý nước thải	10%
Dịch vụ cho thuê	10%
Các dịch vụ khác	10%
Cung cấp dịch vụ vào DN chế xuất	0%

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam. Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.20. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.21. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.22. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.23. CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

3.24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Tiền mặt	26,290,272	36,940,313
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29,301,514,299	23,908,183,023
Các khoản tương đương tiền	258,400,000,000	62,000,000,000
Cộng	287,727,804,571	85,945,123,336

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 03 tháng với lãi suất từ 5% đến 5,5%.

4.2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Phải thu từ khách hàng:		
Cty TNHH Samil Vina	3,519,937,653	6,122,746,916
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	2,043,959,444	15,474,089
Công ty CP T Metal Box	2,534,994,639	40,279,585
Các khách hàng khác	5,442,304,337	12,898,314,710
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	338,368,000	359,476,318
Cộng	13,541,196,073	19,076,815,300

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24,500,000,000	(*)	-	24,500,000,000	(*)	-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	2,500,000,000	4,866,750,000	-	2,500,000,000	3,750,000,000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	100,800,000,000	173,839,680,000	-	100,800,000,000	133,943,040,000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63,036,400,000	75,694,109,120	-	63,036,400,000	(*)	-
Cộng	166,336,400,000	254,400,539,120		166,336,400,000		

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM, HOSE và HNX.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	2,993,224,307	8,871,921,315
Công ty TNHH Xuân Quý	2,927,240,004	2,827,450,023
Các nhà cung cấp khác	1,335,596,204	4,673,309,346
Trong đó, trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục VII	36,521,653,529	14,566,438,000
Cộng	43,777,714,044	30,939,118,684

4.5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu	6,976,287,000	-	16,330,429,000	-
Cổ tức dự thu	-	-	5,040,000,000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	44,053,950	-	105,047,685	-
Tạm ứng cho nhân viên	107,500,000	-	123,140,000	-
Phải thu tiền bồi thường về việc “Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành”	10,543,080,390	-	10,653,781,316	-
Phải thu khác	289,007,148	-	264,441,081	-
Cộng	17,959,928,488	-	27,476,839,082	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục VII	304,383,000	-	5,549,758,187	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.6. NỢ XẤU

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán	1,417,112,109	-	1,935,499,445	-
Cộng	1,417,112,109	-	1,935,499,445	-

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khách hàng này đã được trích lập dự phòng 100% và quá thời hạn 03 năm Công ty vẫn chưa thu được nợ.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739,612,109	-	> 3 năm	739,612,109	-	> 3 năm
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	-	-	-	518,387,336	-	> 3 năm
Công ty TNHH Trang trí nội thất số 7	677,500,000	-	> 3 năm	677,500,000	-	> 3 năm
Cộng	1,417,112,109	-		1,935,499,445	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.7. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	127,740,000	-	176,940,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	73,173,340,716	-	75,857,407,331	-
Thành phẩm bất động sản	528,211,736	-	528,211,736	-
Hàng hóa	340,287,315	-	421,031,714	-
Cộng	74,169,579,767	-	76,983,590,781	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An.

4.8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	7,764,091	-
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	865,407,195	240,484,737
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9,459,683,786	9,459,683,786
Hạng mục xây dựng khu dân cư	126,363,636	317,648,854
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	1,249,854,970	6,830,579,834
Hạng mục xây dựng CCN Long Phước	34,859,950,912	30,766,046,007
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470,985,600	470,985,600
Hạng mục dự án Khu phức hợp CN Long Thành	5,760,000	-
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng KCN Châu Đức	328,648,264	428,904,674
Hạng mục dự án KDL sinh thái Tam An	656,155,647	645,566,129
Cộng	48,030,574,101	49,159,899,621

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

4.9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VNĐ)	Máy móc và thiết bị (VNĐ)
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2019	436,685,554,659	11,786,609,023
Đầu tư XDCB hoàn thành	4,982,752,684	578,784,696
Tại ngày 31/12/2019	441,668,307,343	12,365,393,719
Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày 01/01/2019	284,576,944,762	9,655,471,064
Khấu hao trong năm	20,229,133,290	568,505,636
Tại ngày 31/12/2019	304,806,078,052	10,223,976,700
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2019	152,108,609,897	2,131,137,959
Tại ngày 31/12/2019	136,862,229,291	2,141,417,019

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 172.657.257.001 VND.

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VNĐ)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VNĐ)	Tài sản cố định khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
8,624,374,001	3,703,590,029	303,709,049	461,103,836,761
	466,104,688		6,027,642,068
8,624,374,001	4,169,694,717	303,709,049	467,131,478,829
3,203,215,546	3,020,230,630	303,709,049	300,759,571,051
1,166,854,000	368,738,599		22,333,231,525
4,370,069,546	3,388,969,229	303,709,049	323,092,802,576
5,421,158,455	683,359,399	-	160,344,265,710
4,254,304,455	780,725,488	-	144,038,676,253

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)	Tăng trong năm (VNĐ)	Giảm trong năm (VNĐ)	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)
Nguyên giá				
Nhà	444,723,670,819	133,656,583,753		578,380,254,572
Cơ sở hạ tầng	15,570,110,254	710,386,905		16,280,497,159
Cộng:	460,293,781,073	134,366,970,658	-	594,660,751,731
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	178,373,644,017	34,871,098,981		213,298,742,998
Cơ sở hạ tầng	2,949,516,000	1,085,366,000		4,088,882,000
Cộng:	181,377,160,017	35,956,464,981	-	217,333,624,998
Giá trị còn lại:				
Nhà	266,296,026,802			365,081,511,574
Cơ sở hạ tầng	12,620,594,254			12,245,615,159
Cộng:	278,916,621,056			377,327,126,733

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 120,438,761,771 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	1,088,495,451	734,298,631
Dài hạn		
Chi phí trả trước kinh doanh nhà	356,061,889	670,393,901
Chi phí trả trước kinh doanh đất	44,056,796,990	48,047,449,961
Chi phí trả trước đền bù đất	17,116,987,539	9,607,525,539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	5,695,755,619	3,321,039,418
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Châu Đức	150,520,987,213	154,026,683,140
Chi phí trả trước dài hạn khác	1,198,528,839	1,010,030,239
Cộng:	218,945,118,089	216,683,122,198

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.12. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1,711,328,989	1,882,570,589
Cộng:	1,711,328,989	1,882,570,589

4.13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục VII	8,636,727,412	8,636,727,412	7,462,971,774	7,462,971,774
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Duy Hiếu	6.498.207.106	6.498.207.106	5.390.002.767	5.390.002.767
Công ty TNHH Gia Thịnh	2.070.789.360	2.070.789.360	2.627.284.758	2.627.284.758
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	5.772.381.315	5.772.381.315	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	7.181.453.667	7.181.453.667	13.171.688.730	13.171.688.730
Cộng	30,159,558,860	30,159,558,860	28,651,948,029	28,651,948,029

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Các khoản trích trước khác	3,538,582,941	4,697,088,049
Dài hạn		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành (*)	-	72,251,324,562
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	9,183,628,433	9,412,852,538
Cộng:	9,183,628,433	81,664,177,100

(*) Căn cứ vào Thông báo kết quả kiểm toán nhà nước số 396/TB-KTNNKVXIII ngày 11 tháng 11 năm 2019. - Xem thêm mục 4.18.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

4.15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2019	
	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		2,836,216,851
Thuế thu nhập cá nhân		361,255,000
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất		
Các loại thuế khác		
Các khoản phí, lệ phí		116,963,086
Cộng		3,184,376,537

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2019	
Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
677,493,472	677,493,472		
23,969,861,896	20,573,602,804	560,042,241	
2,385,963,750	2,431,369,250		406,660,500
10,212,410,131	5,810,947,699	4,401,462,432	
5,000,000	5,000,000		
1,051,270,799	1,052,309,596		118,001,883
38,302,000,048	30,550,722,821	4,961,504,673	524,662,383

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê đất	25,645,995,620	25,438,911,620
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê đất	747,529,222,787	773,594,916,861
Cộng:	773,175,218,407	799,033,828,481

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Ngắn hạn:		
Tiền ứng trước xây dựng chung cư C2A	10,000,000,000	10,000,000,000
Bảo hiểm y tế	720,000	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	114,761,000	139,671,000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	-	3,650,459,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16,604,166,904	8,978,949,675
Phải trả dự án Tam An	4,405,394,687	10,504,768,166
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,014,000,000	2,626,682,285
Cộng:	32,139,042,591	35,900,530,126
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	45,778,358,271	41,997,496,553

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

4.18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu (VNĐ)	Thặng dư vốn cổ phần (VNĐ)
Tại ngày 01/01/2018	200,000,000,000	4,000,619,235
Lãi trong năm nay		
Trích lập quỹ đầu tư phát triển		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Chia cổ tức năm trước		
Tạm ứng cổ tức năm nay		
Tại ngày 01/01/2019	200,000,000,000	4,000,619,235
Lãi trong năm nay		
Điều chỉnh theo thông báo kết quả kiểm toán của KTNN		
Điều chỉnh theo biên bản kiểm toán nhà nước		
Trích lập quỹ đầu tư phát triển		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Chia cổ tức năm trước		
Tại ngày 31/12/2019	200,000,000,000	4,000,619,235

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Cổ phiếu quỹ (VNĐ)	Quỹ đầu tư phát triển (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
(22,812,874,949)	93,918,343,528	253,046,931,794	528,153,019,608
		109,067,321,688	109,067,321,688
	8,903,641,868	(8,903,641,868)	
		(12,795,570,934)	(12,795,570,934)
		(27,286,350,000)	(27,286,350,000)
		(18,190,900,000)	(18,190,900,000)
(22,812,874,949)	102,821,985,396	294,937,790,680	578,947,520,362
		102,950,595,351	102,950,595,351
		72,348,430,907	72,348,430,907
		(130,058,400)	(130,058,400)
	21,814,000,000	(21,814,000,000)	
		(19,967,000,000)	(19,967,000,000)
		(27,286,350,000)	(27,286,350,000)
(22,812,874,949)	124,635,985,396	401,039,408,538	706,863,138,220

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.18.2. Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Vốn góp của công ty mẹ	102,380,000,000	102,380,000,000
Vốn góp của các đối tượng khác	97,620,000,000	97,620,000,000
Cộng:	200,000,000,000	200,000,000,000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1,809,100)	(1,809,100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18,190,900	18,190,900

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	102,950,595,351	109,067,321,688
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(20,590,119,070)	(19,967,000,000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	82,360,476,281	87,253,857,350
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18,190,900	18,190,900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4,528	4,898

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 là số tạm trích theo Nghị quyết số 98/NQ-SZL-HĐQT ngày 24 tháng 04 năm 2019

4.19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Nguyên tệ	VNĐ	Nguyên tệ	VNĐ
Ngoại tệ các loại (USD)		35.766,97		248,52
Nợ khó đòi đã xử lý:				
Công ty TNHH Yo Limited	-	1,400,476,344	-	1,400,476,344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	-	518,387,336	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	67,352,623,016	65,410,025,236
Doanh thu kinh doanh nhà đất	16,427,444,525	30,952,273,325
Doanh thu kinh doanh nước	75,878,161,500	77,455,041,060
Doanh thu xử lý nước thải	54,867,803,938	55,546,934,589
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	4,423,183,582	-
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	109,904,411,521	93,579,434,142
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	42,116,824,629	41,834,914,419
Doanh thu khác	80,500,000	84,000,000
Cộng	371,050,952,711	364,862,622,771
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	3,740,134,740	4,248,248,577

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.2. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	39,191,935,622	28,890,121,976
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	8,173,678,837	14,611,432,242
Giá vốn kinh doanh nước	67,292,684,351	68,215,775,410
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	46,937,377,329	49,228,924,261
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	9,625,134,867	6,569,182,152
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	38,870,148,503	34,501,132,772
Giá vốn dự án mới	326,297,160	96,402,837
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	41,501,799,633	40,755,940,788
Giá vốn khác	23,101,585	20,778,903
Cộng	251,942,157,887	242,889,691,341

5.3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29,977,428,751	32,018,380,108
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13,116,892,800	16,144,284,075
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3,965,995,129	646,993,640
Lãi chênh lệch tỷ giá	29,823	155,325
Cộng	47,060,346,503	48,809,813,148

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.4. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Chi phí nhân viên quản lý	25,999,228,000	25,916,134,500
Chi phí vật liệu quản lý	1,458,020,658	1,451,970,132
Chi phí đồ dùng văn phòng	890,380,732	402,299,644
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,938,139,636	1,682,233,550
Thuế, phí và lệ phí	19,958,866	21,333,526
Chi phí dự phòng	-	(391,446,228)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,007,385,004	2,063,419,484
Chi phí khác	7,032,875,558	9,923,887,794
Cộng	39,345,988,454	41,069,832,402

5.5. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Phí điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	626,983,895	1,268,818,947
Chi phí của dự án Châu Đức	654,480,885	-
Chi phí khác	138,915,664	353,958,097
Cộng	1,420,380,444	1,277,099,569

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.6. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Phí điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	626,983,895	1,268,818,947
Thu nhập từ dự án Châu Đức	803,126,239	-
Tiền phạt thu được	4,517,855,354	2,119,085,304
Thu khác	365,078,593	353,958,097
Cộng	6,313,044,081	3,741,862,348

5.7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12,136,257,644	11,652,679,983
Chi phí nhân công	25,999,228,000	25,916,134,500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51,736,751,482	41,020,172,795
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148,496,109,344	94,925,612,046
Chi phí khác bằng tiền	14,506,550,427	72,075,943,886
Cộng	252,874,896,897	245,590,543,210

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	127,022,634,182	129,373,861,607
- Các khoản điều chỉnh tăng	5,598,244,771	2,687,916,518
- Các khoản điều chỉnh giảm	(13,116,892,800)	(16,144,284,075)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	119,503,986,153	115,917,494,050
Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	27.687.535.012
Thu nhập chịu thuế suất phổ thông 20%	119.503.986.153	88.229.959.038
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%		2.768.753.501
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông 20%	23.900.797.231	17.645.991.807
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.900.797.231	20.414.745.308

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành, chi phí khấu hao vượt định mức và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức được nhận trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng, xử lý nước thải);
- Kinh doanh nhà, nền đất;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng;
- Hoạt động khác

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

	Kinh doanh hạ tầng KCN (VNĐ)	Kinh doanh nhà, nền đất (VNĐ)
Doanh thu		
Từ khách hàng bên ngoài	67,352,623,016	16,427,444,525
Cộng	67,352,623,016	16,427,444,525
Kết quả hoạt động kinh doanh		
Kết quả của bộ phận	28,160,687,394	8,253,765,688
Chi phí bán hàng	432,872,185	121,702,446
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,142,025,935	1,741,954,947
Thu nhập tài chính		
Chi phí tài chính		
Thu nhập khác		
Chi phí khác		
Lợi nhuận kế toán trước thuế		
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
Lợi nhuận sau thuế		
Các thông tin khác		
Chi phí mua sắm tài sản	2,669,429,392	29,966,737,155
Chi phí khấu hao	12,833,994,466	1,681,494,000

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Kinh doanh nước (VNĐ)	Cho thuê nhà xưởng (VNĐ)	Hoạt động khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
75,878,161,500	114,327,595,103	97,065,128,567	371,050,952,711
75,878,161,500	114,327,595,103	97,065,128,567	371,050,952,711
8,585,477,149	65,832,311,733	8,276,552,860	119,108,794,824
487,665,427	3,027,068,429	623,833,083	4,693,141,570
8,046,068,187	12,123,219,746	10,292,719,639	39,345,988,454
			47,060,346,503
			40,758
			6,313,044,081
			1,420,380,444
			127,022,634,182
			23,900,797,231
			171,241,600
			102,950,595,351
-	104,400,233,503	3,358,212,676	140,394,612,726
-	34,550,280,981	2,670,982,035	51,736,751,482

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

	Kinh doanh hạ tầng KCN (VNĐ)	Kinh doanh nhà, nền đất (VNĐ)
Doanh thu		
Từ khách hàng bên ngoài	65,410,025,236	30,952,273,325
Cộng	65,410,025,236	30,952,273,325
Kết quả hoạt động kinh doanh		
Kết quả của bộ phận	36,519,903,260	16,340,841,083
Chi phí bán hàng	689,604,222	172,299,430
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,126,569,370	3,372,319,797
Thu nhập tài chính		
Chi phí tài chính		
Thu nhập khác		
Chi phí khác		
Lợi nhuận kế toán trước thuế		
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
Lợi nhuận sau thuế		
Các thông tin khác		
Chi phí mua sắm tài sản	35,613,325,115	438,974,363
Chi phí khấu hao	7,699,911,000	1,645,569,000

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Kinh doanh nước (VNĐ)	Cho thuê nhà xưởng (VNĐ)	Hoạt động khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
77,455,041,060	93,579,434,142	97,465,849,008	364,862,622,771
77,455,041,060	93,579,434,142	97,465,849,008	364,862,622,771
9,239,265,650	59,078,301,370	794,620,067	121,972,931,430
330,925,349	1,117,192,324	416,421,186	2,726,442,511
8,438,900,936	10,195,689,829	11,936,352,470	41,069,832,402
			48,809,813,148
			77,370,828
			3,741,862,348
			1,277,099,578
			129,373,861,607
			20,414,745,308
			(108,205,389)
			109,067,321,688
-	48,994,722,986	1,473,858,884	86,520,881,348
-	29,256,739,505	2,417,953,290	41,020,172,795

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

STT	Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
3	Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
4	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
5	Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
6	Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
7	Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
8	Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
9	Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
10	Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.
11	Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
12	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Phải thu thương mại:		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	338,368,000	332,041,918
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi		27,434,400
Cộng - xem thêm mục 4.2	338,368,000	359,476,318
	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	304,383,000	505,754,000
Cổ tức phải thu của CTCP Sonadezi Châu Đức		5,040,000,000
Tiền nước và điện thi công của CTCP Sonadezi An Bình		4,004,187
Cộng - xem thêm mục 4.5	304,383,000	5,549,758,187
	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Phải trả ngắn hạn cho người bán:		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	(2,125,546,032)	(6,100,346,055)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	(77,295,368)	(708,705,719)
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(6,433,886,012)	(587,040,000)
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi		(4,180,000)
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi		(62,700,000)
Cộng - xem thêm mục 4.13	(8,636,727,412)	(7,462,971,774)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai	19,162,437,029	-
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	17,359,216,500	14,566,438,000
Cộng - xem thêm mục 4.4	36,521,653,529	14,566,438,000

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan, như sau:

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	3,385,265,786	3,893,540,877
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	335,422,454	338,607,700
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	19,446,500	16,100,000
Cộng - xem thêm mục 5.1	3,740,134,740	4,248,248,577

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	30,380,099,471	10,113,450,435
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	46,430,411,644	53,579,791,485
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	28,964,741,157	11,740,801,373
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	3,736,021,507	3,586,746,381
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	67,401,318,951	71,759,927,950
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	50,148,000	48,873,000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	876,900,000	396,110,000
Cộng	177,839,640,730	151,225,700,624

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	15,357,000,000	25,595,000,000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	1,698,300,000	2,830,500,000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	97,380,000	162,300,000
Cộng	17,152,680,000	28,587,800,000

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3,277,892,800	9,329,387,200
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	8,064,000,000	5,040,000,000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1,400,000,000	1,400,000,000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	375,000,000	374,896,875
Cộng	13,116,892,800	16,144,284,075

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Thù lao của Hội đồng quản trị	1,232,000,000	840,000,000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1,041,273,000	837,057,000
Thu nhập của các thành viên chủ chốt khác	2,530,972,848	2,059,280,698
Cộng	4,804,245,848	3,736,337,698

Thù lao của Ban Kiểm soát:

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Thu nhập Ban Kiểm soát	834,641,000	646,301,200
Cộng	834,641,000	646,301,200

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m² theo Hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m²/năm.

Hiện tại, Công ty đang tạm trích bổ sung tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ sau 5 năm. Tiền thuê này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định của cơ quan Nhà Nước và phụ lục hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài Nguyên Môi Trường và Công ty.

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2019 (VNĐ)	Năm 2018 (VNĐ)
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	4,665,684,389	768,010,080

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Từ 1 năm trở xuống	1,168,047,330	1,168,047,330
Trên 1 năm đến 5 năm	5,373,017,720	5,197,810,620
Trên 5 năm	51,861,513,820	56,702,405,309
Cộng	58,402,578,870	63,068,263,259

9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	287,727,804,571	85,945,123,336
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19,100,370,964	33,471,744,855
Đầu tư ngắn hạn	211,100,000,000	452,700,000,000
Tài sản tài chính khác	166,336,400,000	166,336,400,000
Cộng	684,264,575,535	738,453,268,191
Công nợ tài chính:		
Phải trả người bán và phải trả khác	92,542,084,035	83,278,853,257
Chi phí phải trả	12,722,211,374	86,361,265,149
Cộng	105,264,295,409	169,640,118,406

Rủi ro tín dụng

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2019 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2019 (VNĐ)
Tiền và tương đương tiền	287,727,804,571	85,945,123,336
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19,100,370,964	33,471,744,855
Cộng	306,828,175,535	119,416,868,191

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

Các tài sản sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Rủi ro thanh khoản

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	Nợ phải trả (VNĐ)	Chi phí phải trả (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
Dưới 01 năm	46,763,725,764	3,538,582,941	50,302,308,705
Từ 1 – 5 năm	45,778,358,271	9,183,628,433	54,961,986,704
Tại ngày 31/12/2019	92,542,084,035	12,722,211,374	105,264,295,409

	Nợ phải trả (VNĐ)	Chi phí phải trả (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
Dưới 01 năm	41,281,356,704	4,697,088,049	45,978,444,753
Từ 1 – 5 năm	41,997,496,553	81,664,177,100	123,661,673,653
Tại ngày 01/01/2019	83,278,853,257	86,361,265,149	169,640,118,406

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

	Năm 2018 (Được báo cáo lại)	Năm 2018 (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.898	4.797

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự khác biệt giữa tỷ lệ tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi kế hoạch được sử dụng để ước tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu khi phát hành báo cáo tài chính năm trước và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua sau đó.

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập



**BẢN GIẢI
TRÌNH
BÁO CÁO
TÀI CHÍNH
VÀ BÁO
CÁO KIỂM
TOÁN**





RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 20.118/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1



Trần Quang Huy
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4152-2017-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2020

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2020



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
SONADEZI LONG THANH SHAREHOLDING COMPANY

KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH, XÃ TAM AN, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM
LONG THANH ZONE, TAM AN VILLAGE, LONG THANH DISTRICT, DONG NAI PROVINCE, VIET NAM

TEL: (84) 251 3514494 FAX: (84) 251 3514499

longthanbiz@szl.com.vn

www.szl.com.vn