

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

**BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2009 và cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 15/05/2019)

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

(Quyết định đăng ký niêm yết số :/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày/.../2019)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Trụ sở chính : Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại : (0251) 3834700

Fax: (0251) 3835164

Website : <http://www.szb.com.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOANG GIA (IRS)

Trụ sở chính : Tầng 12 tòa nhà CDC số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (024) 3944 6666

Fax: (024) 3944 6969

Website : <http://www.irs.com.vn/>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Đặng Thị Ngọc Hà

Chức vụ: Trưởng phòng Kinh doanh

Điện thoại : (0251) 3834700

Fax: (0251) 3835164

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh
Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2009 và cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 15/05/2019)
Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: (0251) 3834700, Fax: (0251) 3835164

Website: <http://www.szb.com.vn>

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: SZB
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	: 30.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)	: 300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng)
TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN RSM VIỆT NAM	
Địa chỉ	: 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (028) 3827 5026
Website	: https://www.rsm.global/vietnam
TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOANG GIA	
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 12 tòa nhà CDC số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trung, Hà Nội
Điện thoại	: (024) 3944 6666 Fax : (024) 3944 6969
Website	: http://www.irs.com.vn/

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	8
3. Rủi ro đặc thù của ngành.....	9
4. Rủi ro khác	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
1. Tổ chức niêm yết	9
2. Tổ chức tư vấn.....	10
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	10
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
2. Cơ cấu tổ chức công ty	15
3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty.....	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ nắm giữ; cơ cấu cổ đông	19
5. Danh sách công ty mẹ, các công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.....	20
6. Hoạt động kinh doanh.....	21
7. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.....	38
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	39
9. Chính sách đối với người lao động.....	42
10. Chính sách cổ tức.....	44
11. Tình hình hoạt động tài chính	45
12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.....	51
13. Tài sản	66
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2019	67
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	70
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết..	70
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	70
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	71
1. Loại Chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.....	71
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần	71

3.	Tổng số Chứng khoán niêm yết	71
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	71
5.	Phương pháp tính giá	72
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	73
7.	Các loại thuế có liên quan	74
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....	74
1.	TỔ CHỨC TƯ VẤN:	74
2.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:.....	74
VII.	PHỤ LỤC	74

DANH MỤC SƠ ĐỒ, BẢNG BIỂU

Bảng số 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn điều lệ Công ty tại thời điểm 20/08/2019	19
Bảng số 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 20/08/2019	20
Bảng số 3: Cơ cấu doanh thu thuần theo sản phẩm	31
Bảng số 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp	33
Bảng số 5: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm	35
Bảng số 6: Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện	38
Bảng số 7: Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty	38
Bảng số 8: Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 30/09/2019	42
Bảng số 9: Tình hình chi trả cổ tức các năm gần nhất	45
Bảng số 10: Mức lương bình quân	45
Bảng số 11: Các khoản còn phải nộp Ngân sách	46
Bảng số 12: Trích lập các Quỹ	46
Bảng số 13: Cơ cấu nợ vay của Công ty	46
Bảng số 14: Các khoản phải thu của Công ty	47
Bảng số 15: Các khoản phải trả của Công ty	48
Bảng số 16: Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	49
Bảng số 17: Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	49
Bảng số 18: Hàng tồn kho của Công ty	49
Bảng số 19: Các khoản đầu tư tài chính của Công ty	49
Bảng số 20: Các khoản chi phí trả trước dài hạn của Công ty	50
Bảng số 21: Chỉ tiêu tài chính	51
Bảng số 22: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị	51
Bảng số 23: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát	52
Bảng số 24: Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	52
Bảng số 25: Tình hình tài sản cố định của Công ty	66
Bảng số 26: Tình hình bất động sản đầu tư	66
Bảng số 27: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	67
Bảng số 28: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức	67
Bảng số 29: Chi tiết kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2019 của Công ty	68
Bảng số 30: Danh sách và số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	71
Bảng số 31: Giá trị sổ sách của Công ty	72
Bảng số 32: Các loại thuế phải nộp	74
Sơ đồ số 1: Tăng trưởng GDP của Việt Nam từ năm 2008 - 2018	6
Sơ đồ số 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty	15

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống được tạo ra từ yếu tố kinh tế vĩ mô (ví dụ như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, tỷ giá, lãi suất...) đều ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình nói riêng. Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới đóng vai trò hết sức quan trọng trong sự phát triển của doanh nghiệp. Tuy nhiên nếu nền kinh tế suy thoái các yếu tố lạm phát, tỷ giá, lãi suất sẽ tăng cao làm cho các nhu cầu tiêu dùng giảm mạnh là rào cản cho sự phát triển hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

1.1. Rủi ro tăng trưởng kinh tế

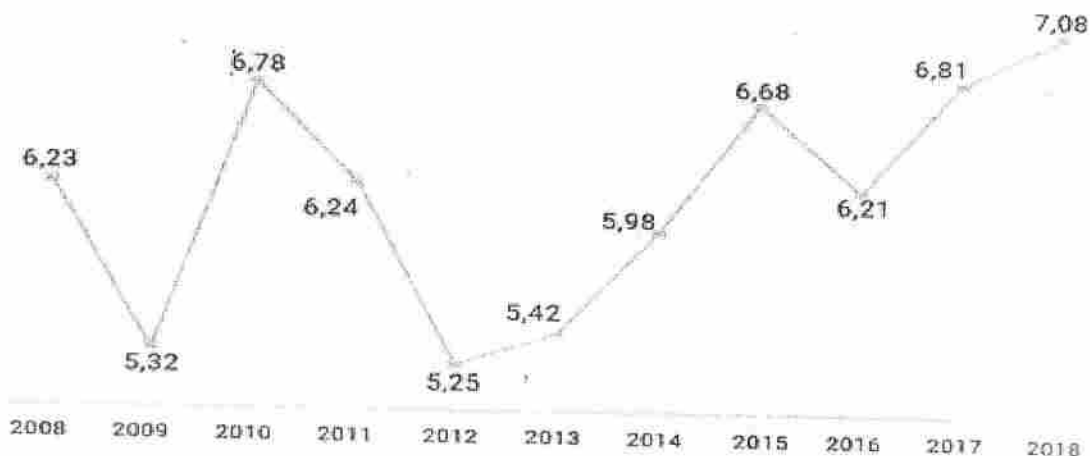
Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Kinh tế Việt Nam năm 2018 đạt được nhiều chuyển biến tích cực. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 ước tính tăng 7,08%, mức tăng cao nhất trong vòng 10 năm qua. Điều này thể hiện quyết tâm của Chính phủ trong việc duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của các thành phần kinh tế và tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của các tổ chức niêm yết chứng khoán.

Sơ đồ số 1: Tăng trưởng GDP của Việt Nam từ năm 2008 - 2018

TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM TRONG 10 NĂM

(Từ năm 2008 đến năm 2018, đơn vị: %)



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

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

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp việc sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp gặp thuận lợi. Do đó sẽ thúc đẩy nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Ban lãnh đạo Công ty luôn theo dõi và bám sát sự thay đổi của thị trường để nắm bắt các cơ hội để mở rộng hoạt động đầu tư.

1.2. *Rủi ro lãi suất*

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp. Mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

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

Lãi suất huy động trong năm 9 tháng đầu năm 2019 tương đối ổn định. Mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm 0,5%/năm đối với cho vay ngắn hạn và đưa lãi suất cho vay trung hạn và dài hạn về tối đa 10%/năm đối với các khách hàng vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời tích cực triển khai các chương trình cho vay với lãi suất ưu đãi đã tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn vay với chi phí phù hợp trong đó có Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình. Khả năng lãi suất tăng mạnh trong năm 2019 không cao do thanh khoản hệ thống dồi dào và Ngân hàng nhà nước hạn chế tăng trưởng tín dụng. Hiện nay, Công ty đang đủ nguồn tiền hoạt động để không bị rủi ro do lãi suất, tuy nhiên, để hạn chế rủi ro lãi suất và giảm bớt sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng trong dài hạn, khi cần số vốn lớn để phục vụ hoạt động kinh doanh, công ty dự kiến sẽ phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu để huy động vốn từ thị trường.

1.3. *Rủi ro lạm phát*

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế

Tỷ lệ lạm phát ảnh hưởng mạnh mẽ chính sách tiền tệ. Một khi lạm phát tăng cao buộc Ngân hàng nhà nước sẽ có những chính sách thắt chặt tiền tệ để kim hãm lạm phát, khiến lượng cung tiền sụt giảm, nhu cầu đầu tư cho bất động sản giảm xuống và ngược lại. Công ty hoạt động trong lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản cũng sẽ bị ảnh hưởng bởi yếu tố này. Theo số liệu của tổng cục thống kê, lạm phát bình quân sau 9 tháng năm 2019 tăng 1,91% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát tăng sẽ khiến chi phí nhân công, chi phí cung cấp dịch vụ của Công ty tăng cao. Để giảm thiểu tác động của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh, Công ty luôn phải tăng cường hệ thống quản trị rủi ro và chủ động trong công tác dự báo kinh tế vĩ mô.

1.4. *Rủi ro về tỷ giá*

Là loại rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Năm 2018, là năm biến động khá mạnh của tỷ giá USD/VND, chủ yếu do các tác động tiêu cực từ thị trường quốc tế, nhưng sự ổn định kinh tế vĩ mô trong nước và công tác điều hành tỷ giá thận trọng, linh hoạt, đồng bộ đã phần nào giúp "hóa giải" bớt áp lực và mang lại thành công ổn định thị trường ngoại hối và tỷ giá ở mức hợp lý.

Các chuyên gia kinh tế dự báo tình hình biến động tỷ giá USD/VND sẽ tăng tối đa khoảng 3% trong năm 2019 nếu không có những diễn biến quá tiêu cực từ môi trường quốc tế. Mức độ biến động này của tỷ giá được đánh giá là phù hợp với mục tiêu lạm phát duy trì dưới mức 4% và trong bối cảnh USD tiếp tục tăng giá nhẹ, một số đồng tiền khu vực còn mất giá. Cùng với kinh nghiệm điều hành tỷ giá trong những năm qua, Ngân hàng nhà nước có đủ các công cụ và thuận lợi để thực hiện mục tiêu: kinh tế vĩ mô của Việt Nam dự kiến tiếp tục đà tăng trưởng và vĩ mô ổn định; quan hệ cung – cầu ngoại tệ ở trạng thái tích cực như nêu trên; dự trữ ngoại hối có xu hướng tăng dần qua các năm, đảm bảo cho Ngân hàng nhà nước có thể can thiệp và ổn định thị trường

Ban lãnh đạo công ty luôn chủ động, theo sát các biến động tỷ giá của Thế Giới và Việt Nam để có sự điều chỉnh kịp thời trong công tác điều hành.

2. *Rủi ro về luật pháp*

Rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh hoạt động của Công ty.

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp phát triển, Nhà nước đã thực hiện ban hành hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Công ty CP

Sonadezi Long Bình là một doanh nghiệp đại chúng mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan. Luật và các văn bản dưới luật đặc biệt trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn tiềm ẩn và khi xảy ra bất cứ sự thay đổi nào sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán, kiểm toán mới vẫn đang từng bước xây dựng và hoàn chỉnh nên để hạn chế rủi ro luật pháp, Công ty luôn ý thức việc nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật mới, đặc biệt là trong lĩnh vực hoạt động của công ty nhằm đánh giá tác động, từ đó kịp thời xây dựng kế hoạch và các giải pháp kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù của ngành

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu và các địa phương lân cận, ngày càng nhiều các khu công nghiệp được xây dựng để thu hút các nhà đầu tư trong việc tìm địa điểm sản xuất kinh doanh, so sánh chi tiết giá thuê đất, hạ tầng kết nối và khả năng cung ứng nguồn nhân lực tại chỗ... tạo ra những thách thức trong việc tìm kiếm khách hàng hơn nhưng cũng là một động lực giúp Công ty cải thiện cơ sở hạ tầng, nghiên cứu thị trường, tìm kiếm, kết nối với các đối tác phục vụ cho mục tiêu phát triển. Ngoài ra, Công ty đã tăng cường chất lượng dịch vụ đi kèm và áp dụng các chính sách thanh toán hợp lý cho khách hàng, hầu hết diện tích đất các khu công nghiệp của Công ty là chủ đầu tư đã được lấp đầy và có cam kết dài hạn nên SZB đã giảm thiểu được sự ảnh hưởng của yếu tố rủi ro này.

4. Rủi ro khác

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hỏa hoạn, dịch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Tuy nhiên các rủi ro này rất hiếm khi xảy ra.

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

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Ông	: Trần Thanh Hải	Chức vụ	: Chủ tịch HĐQT
Bà	: Lương Minh Hiền	Chức vụ	: Tổng Giám đốc
Ông	: Đặng Hải Bằng	Chức vụ	: Trưởng Ban kiểm soát
Bà	: Lê Thị Ngọc Sáu	Chức vụ	: Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA

Bà : Trần Thị Thu Hương Chức vụ : Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết số 43/2019/IRS/TVDN ký ngày 24/07/2019 với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình. Phạm vi công việc tư vấn là hướng dẫn Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình lập hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu theo đúng các quy định của pháp luật. Các số liệu tài chính, thông tin về hoạt động kinh doanh các các thông tin khác nêu trong Bản cáo bạch này được trích dẫn từ báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi các công ty kiểm toán độc lập, báo cáo nội bộ và thông tin của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình công bố, cung cấp. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Khái niệm

1. **Công ty** là Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2009 và cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 15/05/2019.
2. **Bản cáo bạch** là Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
3. **Cổ phần** là Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
4. **Cổ phiếu** là Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
5. **Cổ đông** là Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
6. **Cổ tức** là Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
7. **Đại hội đồng cổ đông** là Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.
8. **Hội đồng quản trị** là Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
9. **Ban kiểm soát** là Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

10. *Ban Tổng Giám đốc* là Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.
11. *Vốn điều lệ* là Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
12. *Tổ chức niêm yết* là Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
13. *Tổ chức kiểm toán* là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam

Từ viết tắt

DHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
BKS	:	Ban Kiểm soát
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
BCTC	:	Báo cáo tài chính
HĐTV	:	Hội đồng thành viên
CTCP	:	Công ty cổ phần
Sở KH&ĐT	:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
DTT	:	Doanh thu thuần
KCN	:	Khu công nghiệp
BHLĐ	:	Bảo hiểm lao động
BHYT	:	Bảo hiểm y tế
BHXH	:	Bảo hiểm xã hội
BHTN	:	Bảo hiểm thất nghiệp
TSCĐ	:	Tài sản cố định
CA	:	Công an
UBCK	:	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
KDC	:	Khu dân cư
BQ	:	Bình quân
ICD	:	Công ty cổ phần ICD Tân cảng – Long Bình

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Tên tiếng Anh : Sonadezi Long Binh Shareholding Company
- Tên viết tắt : SZB
- Trụ sở chính : Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : (0251) 3834700 Fax: (0251) 3835164
- Logo :



- Website : <http://www.szb.com.vn>
- Vốn điều lệ đăng ký : 300.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp : 300.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật : Bà Lương Minh Hiền – Tổng Giám đốc
- Ngày 14/08/2019, Ủy Ban chứng khoán Nhà nước có Công văn số 4936/UBCK-GSDC về việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2009 và cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 15/05/2019.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình đường bộ	4210 (chính)
2	Xây dựng nhà các loại	4100
3	Xây dựng công trình công ích	4220
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
5	Phá dỡ	4311
6	Chuẩn bị mặt bằng	4312
7	Lắp đặt hệ thống điện	4321
8	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322

9	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
10	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
11	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
12	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
13	Khai thác sử lý cung cấp nước Chi tiết: Cung cấp nước sạch (chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định)	3600
14	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác Chi tiết: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan	8129
15	Thu gom rác thải không độc hại Chi tiết: hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền cho phép)	3811
16	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác Chi tiết: Hoạt động quản lý chất khai thác	3900
17	Cho thuê xe có động cơ	7710
18	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	7730
19	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan Chi tiết: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan	8130
20	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
21	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Xử lý nước thải (chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định)	3700
22	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại Chi tiết: Hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải	3821
23	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư trong nước và nước ngoài (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng)	7020
24	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông đường bộ. Thiết kế công trình giao thông đường bộ. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp	7110

1.2 Quá trình hình thành phát triển

Tiền thân của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình là Xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi – được thành lập từ năm 1997, trực thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Sonadezi - đơn vị tiên phong trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của tỉnh Đồng Nai).

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa các doanh nghiệp, đơn vị có 100% vốn góp của nhà nước trên địa bàn tỉnh, ngày 22/12/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 4391/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi thành công ty cổ phần. Ngày 14/05/2009, tại Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh đã diễn ra phiên đấu giá cổ phần lần đầu của Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, với tổng số cổ phần được chào bán là 5.327.500 cổ phần. Toàn bộ số lượng cổ phần bán đấu giá đã được các nhà đầu tư mua hết với mức giá đấu thành công bình quân là 25.012 đồng.

Sau khi cổ phần hóa, Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3601867699 ngày 01/07/2009 với vốn điều lệ 300 tỷ đồng.

Từ quy mô của một xí nghiệp với nhiệm vụ ban đầu là vận hành, khai thác và duy trì KCN Biên Hoà 2, Gò Dầu, Xuân Lộc, đến nay Sonadezi Long Bình đã phát triển lên tầm vóc mới, trở thành một đối trọng trong lĩnh vực đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp. Hiện 04 khu công nghiệp với tổng quỹ đất 850 ha của Sonadezi Long Bình đã thu hút gần 200 dự án đầu tư đến từ hơn 20 quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới. Với sự định hướng và hỗ trợ từ Tổng Công ty Sonadezi, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình không ngừng nỗ lực phấn đấu, phát huy nguồn lực vật chất và tinh thần để tạo ra sự tăng trưởng bền vững, trở thành đối tác tin cậy của khách hàng.

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã hoàn thành đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 4936/UBCK-GSĐC ngày 14/08/2019 của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước về việc đăng ký công ty đại chúng.

Ngày 14/10/2019, Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký Chứng khoán số 45/2019/GCNCP-VSD, với số lượng chứng khoán đăng ký là 30.000.000 cổ phiếu.

1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Kể từ thời điểm chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần cho đến nay, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình hoạt động với mức vốn điều lệ thực góp là 300.000.000.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng) và chưa thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

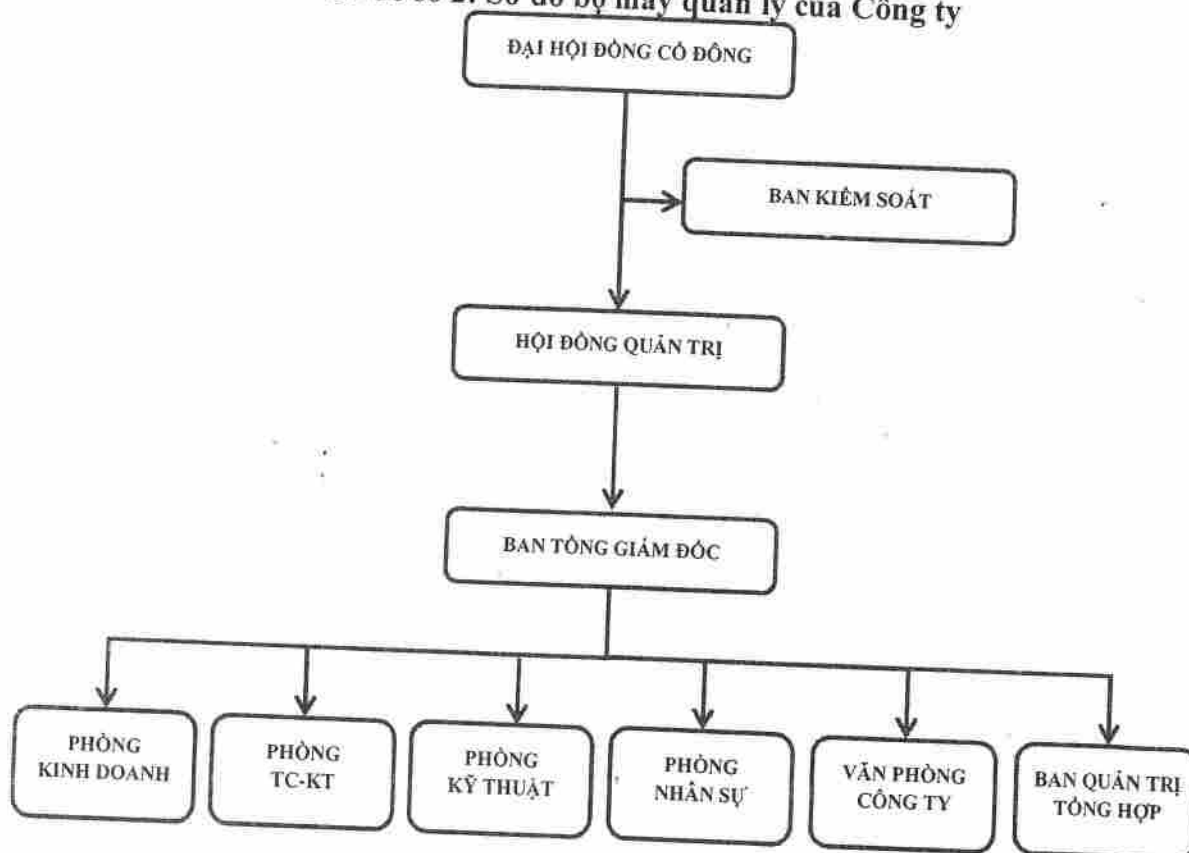
Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Phòng/ Ban nghiệp vụ:
 - Phòng Kinh doanh;
 - Phòng Tài chính – Kế toán;
 - Phòng Kỹ thuật;
 - Phòng Nhân sự;
 - Văn phòng Công ty;
 - Ban Quản trị Tổng hợp.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty

Sơ đồ số 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: CTCP Sonadezi Long Bình)

Chức năng nhiệm vụ và trách nhiệm quyền hạn cụ thể như sau:

3.1 Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền: thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ, thông qua kế hoạch phát triển công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên của HĐQT, Ban kiểm soát và các quyền khác được quy định tại Điều lệ công ty.

3.2 Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền như: quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty; quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua; bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc; kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ; và các quyền khác được quy định tại Điều lệ

3.3 Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và Pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như: kiểm tra sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động kinh doanh và tài chính của công ty; kiểm tra việc thực hiện nghị quyết, quyết định của HĐQT; trình ĐHĐCĐ báo cáo, thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty; đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc; các quyền khác được quy định tại Điều lệ công ty

3.4 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Cổ đông và Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao

3.5 Phòng Tài chính – Kế toán

Phòng Tài chính – Kế toán là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc có các chức năng sau:

➤ *Thực hiện chức năng kế toán*

Mở sổ ghi chép các hoạt động kinh doanh của Công ty; kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi tài chính; thực hiện nghĩa vụ thu, nộp, thanh toán nợ và phân bổ các khoản doanh thu, chi phí. Đồng thời, lập và trình bày báo cáo tài chính; kiểm toán và công khai báo cáo tài chính. Bên cạnh đó, phòng Tài chính – Kế toán thực hiện xác định công nợ và giao dịch các bên liên quan khi kết thúc năm tài chính; thực hiện phát hành giấy báo, xuất hóa đơn và thu hồi nợ hoạt động bán sản phẩm dịch vụ.

Ngoài ra, Phòng Tài chính – Kế toán thực hiện nhiệm vụ theo dõi hợp đồng thuê đất nhà nước; giám sát luân chuyển và kiểm kê tài sản. Lập và nộp báo cáo thống kê, báo cáo tài chính; báo cáo phục vụ giám sát và các báo cáo khác.

➤ *Thực hiện chức năng tài chính*

Xác định nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tiến hành lập kế hoạch tài chính và cân đối nguồn vốn trong quá trình hoạt động kinh doanh. Đồng thời thực hiện vay vốn cho các dự án của Công ty.

➤ *Thực hiện chức năng thuế - hóa đơn*

Khai và quyết toán thuế, tiền thuê đất; ký sổ nộp hồ sơ khai thuế và hồ sơ quyết toán. Thực hiện lập hồ sơ xin miễn, giảm thuế tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi của Nhà nước. Đồng thời, thực hiện khấu trừ tiền bồi thường vào tiền thuê đất phải nộp. Tiến hành lập báo cáo, đối chiếu tình hình nộp ngân sách Nhà nước.

3.6 *Phòng Kỹ thuật*

Phòng Kỹ thuật là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc có các chức năng sau:

➤ *Phát triển các dự án mới*

Tham gia lựa chọn địa điểm đầu tư xây dựng và tổ chức lập hồ sơ quy hoạch xây dựng dự án mới. Đồng thời, tham gia lập phương án đầu tư, dự án đầu tư và thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao nhận đất đai.

➤ *Quản lý đầu tư xây dựng các dự án*

Lập kế hoạch đầu tư xây dựng và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng; Khảo sát, thiết kế xây dựng; Thi công, giám sát thi công xây dựng; Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.

➤ *Quản lý vận hành khai thác các dự án:*

Lập kế hoạch và tổ chức khai thác vận hành công trình, hệ thống hạ tầng. Đồng thời, lập kế hoạch và tổ chức bảo trì, sửa chữa các công trình và hệ thống đó. Bên cạnh đó, Phòng Kỹ thuật còn thực hiện lập kế hoạch và tổ chức duy tu cây xanh, thảm cỏ. Thực hiện lập kế hoạch, tổ chức quản lý các bãi tập kết rác thải tại các KCN. Thực hiện đấu nối sử dụng hạ tầng cho khách hàng tại KCN và lập kế hoạch, tổ

chức quản lý các công tác phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn tại các Dự án của Công ty. Ngoài ra, phòng Kỹ thuật thực hiện tiếp nhận và xử lý ý kiến khách hàng theo chức năng của phòng.

3.7 Phòng Kinh doanh

Phòng Kinh doanh là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc với các chức năng sau: Xây dựng chiến lược kinh doanh của Công ty thông qua nghiên cứu thị trường; lập và trình duyệt phương án, dự án đầu tư kinh doanh. Thực hiện xây dựng hình ảnh và quản lý thương hiệu Công ty. Tiến hành công tác tiếp thị, bán các sản phẩm dịch vụ và chăm sóc khách hàng tại các KCN. Đồng thời, phòng Kinh doanh thực hiện chức năng quản lý đất đai và quản lý môi trường bao gồm:

Thực hiện các thủ tục thuê đất, giao đất, chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng và quản lý thông tin, dữ liệu đất đai;

Thực hiện quy định, thủ tục về môi trường cho các dự án, kiểm soát việc tiếp nhận nước thải của khách hàng và giám sát vận hành nhà máy xử lý nước thải.

3.8 Văn phòng công ty

Văn phòng Công ty là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc với các chức năng:

Quản trị hành chính: bao gồm các hoạt động liên quan đến văn thư, lưu trữ văn thư; thực hiện các công tác an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy; công tác phục vụ, tổ chức sự kiện. Bên cạnh đó, Văn phòng còn thực hiện các công tác xã hội, quan hệ cộng đồng; phối hợp thực hiện các công tác Đảng, Đoàn; cũng như tham gia phối hợp thực hiện công tác cho thuê văn phòng, hội trường.

Quản trị văn phòng: bao gồm các hoạt động mua tài sản, trang thiết bị, phương tiện, dịch vụ để phục vụ cho các hoạt động của Công ty và Cán bộ nhân viên Công ty. Tổ chức vận hành, quản lý, bảo trì sửa chữa các cơ sở vật chất, phương tiện, thiết bị và điều động phục vụ các công việc hàng ngày. Đồng thời, thực hiện kiểm kê tài sản, thiết bị, phương tiện; theo dõi và thanh lý các tài sản, phương tiện, trang bị của Công ty đã hết hạn sử dụng, hư hỏng không tái sử dụng được.

Quản trị mạng máy tính: bao gồm các hoạt động cài đặt, hướng dẫn vận hành hệ thống tài nguyên mạng của Công ty. Theo dõi, kiểm tra, xử lý các sự cố liên quan đến hệ thống mạng. Thực hiện công tác đảm bảo an ninh mạng và dữ liệu lưu trữ. Đồng thời, Văn phòng thực hiện quản lý, vận hành tổng đài nội bộ và các tài nguyên công nghệ khác của Công ty..

3.9 Phòng Nhân sự:

Phòng nhân sự là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc có chức năng quản trị nhân sự:

Quản lý lao động: bao gồm các công tác quản lý thông tin cá nhân của người lao động, tổ chức ký kết và thực hiện hợp đồng lao động. Theo dõi, lập thủ tục chấm dứt hợp đồng lao động nghỉ việc riêng, nghỉ hưởng chế độ bảo hiểm, chốt sổ BHXH. Đồng thời, theo dõi chấm công, nghỉ chế độ, nghỉ không lương, ứng phép.

Tham mưu, soạn thảo ban hành các quy định, quy chế của Công ty. Theo dõi thực hiện, đề xuất sửa đổi, bổ sung khi có sự thay đổi về chính sách lao động.

Thực hiện công tác liên quan đến tuyển dụng, đào tạo, quy hoạch và điều động – bổ nhiệm nguồn nhân lực. Đồng thời, phòng Nhân sự thực hiện các công tác liên quan đến tiền lương – Bảo hiểm xã hội, công tác đánh giá nhân viên, các công tác liên quan về thi đua, khen thưởng, kỷ luật tại Công ty.

3.10 Ban quản trị tổng hợp

Ban Quản trị Tổng hợp là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc có các chức năng sau:

Quản trị hệ thống bao gồm các công tác liên quan đến việc xây dựng hệ thống quản lý: Lập kế hoạch thực hiện nhiệm vụ hàng năm; Xây dựng, theo dõi mục tiêu hệ thống quản lý; Tham gia đào tạo nhận thức và đánh giá nội bộ; Tổ chức đánh giá và xem xét bối cảnh Công ty; Tổ chức thiết lập, xem xét KPIs các quá trình; Tổ chức xây dựng và kiểm soát tài liệu; Tổ chức xem xét, đánh giá rủi ro, cơ hội; Tổ chức tham vấn thông tin.

Bên cạnh đó, Ban Quản trị Tổng hợp thực hiện vận hành hệ thống quản lý bao gồm các công tác: Kiểm tra hệ thống quản lý; Đánh giá nội bộ hệ thống quản lý; Theo dõi và đo lường các đầu ra không phù hợp; Tổ chức hoạt động xem xét hệ thống; Theo dõi các trường hợp khẩn cấp; Theo dõi hoạt động cải tiến; Đánh giá sự tuân thủ của hệ thống quản lý.

Đồng thời, Ban Quản trị Tổng hợp thực hiện công tác quản trị an toàn, vệ sinh lao động bao gồm: Lập kế hoạch thực hiện nhiệm vụ hàng năm; Xây dựng các quy định, hồ sơ an toàn, vệ sinh lao động; Xây dựng kế hoạch ứng cứu khẩn cấp về an toàn, vệ sinh lao động; Tổ chức quan trắc môi trường vệ sinh lao động; Theo dõi, kiểm định máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt; Tham gia huấn luyện kỹ thuật an toàn; Thực hiện tham vấn an toàn, vệ sinh lao động; Thống kê, báo cáo an toàn, vệ sinh lao động, tai nạn lao động;

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ nắm giữ; cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty:

Bảng số 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn điều lệ Công ty tại thời điểm 20/08/2019

Stt	Tên tổ chức	Số ĐKDN	Địa chỉ	SLCP	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp.	3600335363	Số 1, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.	13.867.000	46,22%
2	CTCP Sonadezi Long Thành	3600649539	Khu Công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, Đồng Nai.	2.521.456	8,41%
Tổng cộng				16.388.456	54,63%

(Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình)

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2009. Theo quy định tại Luật doanh nghiệp, sau thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.3 Cơ cấu cổ đông

Bảng số 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 20/08/2019

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
1	Cổ đông trong nước	160	30.000.000	100%
1.1	Tổ chức	8	19.171.138	63,9%
1.2	Cá nhân	152	10.828.862	36,1%
2	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		160	30.000.000	100%

(Nguồn: CTCP Sonadezi Long Bình)

5. Danh sách công ty mẹ, các công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết

5.1 Danh sách Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Không có

5.2 Danh sách Công ty con của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Không có

5.3 Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối

Không có

5.4 Danh sách Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty

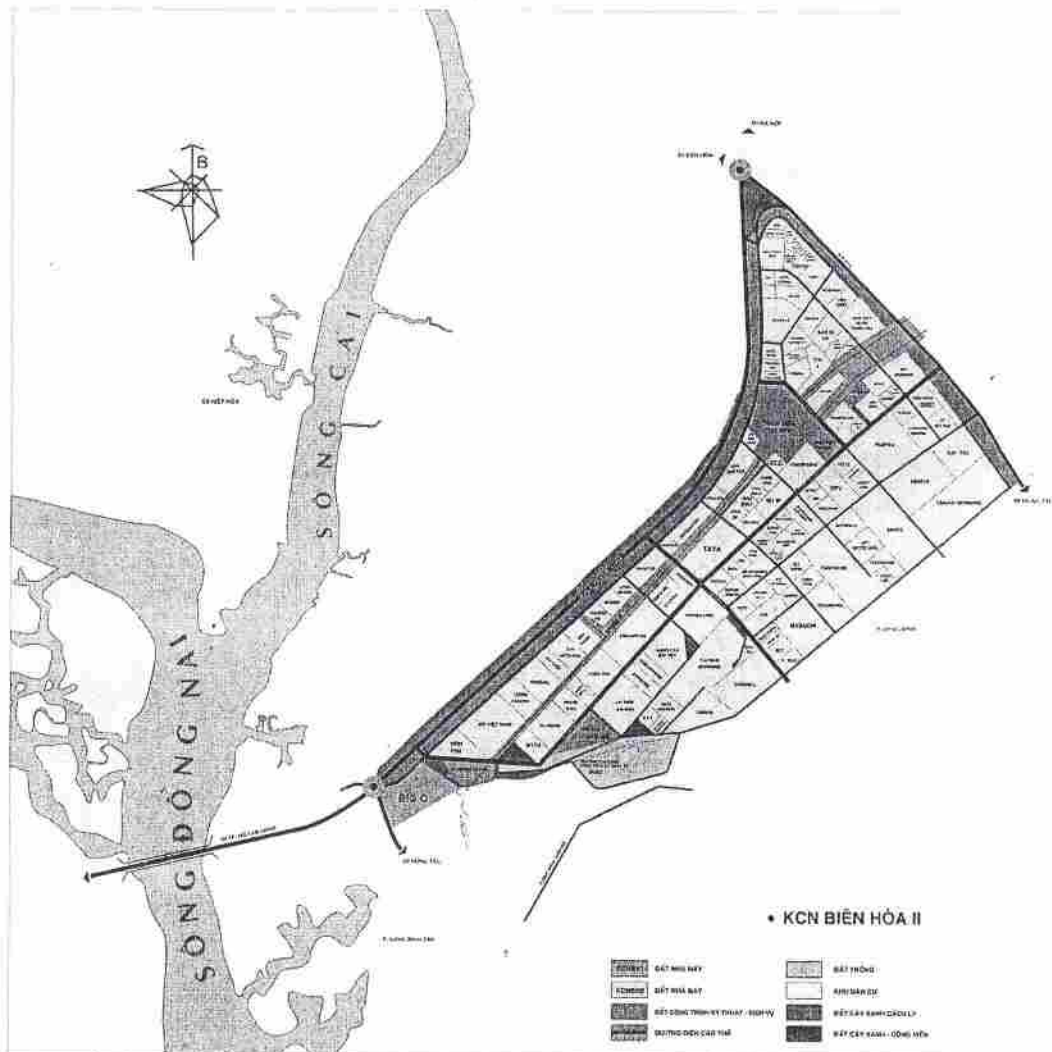
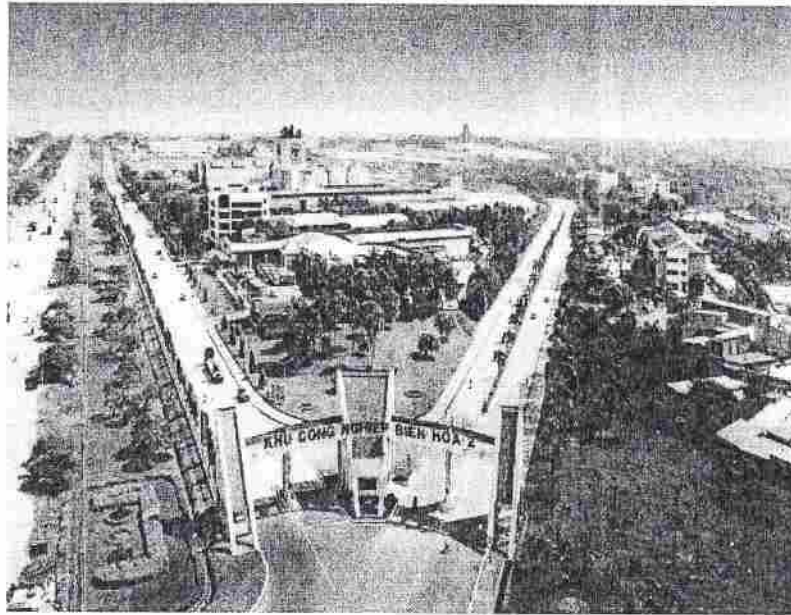
Hiện tại, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là chủ đầu tư 04 khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, quản lý gần 850 ha đất công nghiệp, thu hút 180 dự án đầu tư đến từ 20 quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới. Ngoài ra, Công ty còn kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà xưởng, ...

6.1.1. Hoạt động cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Hoạt động cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng là hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty. SZB hiện nay là chủ đầu tư 04 khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

✦ Khu công nghiệp Biên Hòa 2

- Khu Công nghiệp Biên Hòa 2 thành lập năm 1995 với tổng diện tích 382 ha tọa lạc tại phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Khu Công nghiệp Biên Hòa 2 là một trong những khu công nghiệp hình thành sớm nhất trong thời kỳ mở cửa thu hút đầu tư của tỉnh Đồng Nai. Có vị trí địa lý chiến lược, cận kề cửa ngõ đầu mối giao thông khu vực tứ giác kinh tế (Đồng Nai – Bình Dương – Vũng Tàu – TP.HCM) và đáp ứng đầy đủ về các dịch vụ tiện ích ngay trong KCN.
- KCN Biên Hòa 2 thu hút các doanh nghiệp đơn vị hoạt động trong một số ngành nghề chính: Cơ khí, điện tử; Gia công may mặc; Vật liệu xây dựng cao cấp; Thực phẩm, dược phẩm và Công nghiệp hóa chất,
- Hiệu quả khai thác:
 - ✓ 100% Diện tích đã được lấp đầy
 - ✓ Thu hút 130 dự án đầu tư
 - ✓ Vốn đầu tư FDI thu hút khoảng 2.171 triệu USD
- Khách hàng tiêu biểu: Công ty Sản phẩm Máy tính Fujitsu Việt Nam TNHH, Công Ty CP Chăn nuôi C.P Việt Nam, Công Ty TNHH Sợi Tainan (Việt Nam), Công Ty CP Taekwang Vina Industrial, Công Ty TNHH Cargill Việt Nam...
- Một số hình ảnh về KCN Biên Hòa 2



- Điểm mạnh KCN: có vị trí tốt, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh và đồng bộ, tương xứng với yêu cầu, giao thông thuận lợi.
- Hạn chế: Toàn bộ diện tích đất cho thuê của KCN đã được lấp đầy.

✦ **Khu công nghiệp Gò Dầu**

- Thành lập năm 1996 với tổng diện tích 182 ha, tọa lạc tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, KCN Gò Dầu.
- KCN thu hút các doanh nghiệp đơn vị hoạt động trong một số ngành nghề chính: Công nghiệp sản xuất nhựa và chất dẻo; Công nghiệp cơ khí và sản xuất cấu kiện kim loại; Công nghiệp sản xuất gốm sứ và vật liệu xây dựng; Công nghiệp sản xuất phân bón và hóa chất; Công nghiệp chế biến khí hóa lỏng và nhựa đường.
- Hiệu quả khai thác:
 - ✓ 100% Diện tích lấp đầy
 - ✓ Thu hút 26 dự án đầu tư
 - ✓ Vốn đầu tư FDI thu hút khoảng 623 triệu USD
- Khách hàng tiêu biểu: Công Ty TNHH Nhựa Và Hóa Chất TPC Vina, Công Ty CP Gốm sứ Toàn Quốc, Công ty TNHH Con Cò Vàng; Công ty CP Công nghiệp Gốm sứ Taicera; Công ty Shell Việt Nam TNHH, Công ty TNHH Totalgaz Việt Nam, Công ty TNHH Hóa chất LG Vina...
- Một số hình ảnh về KCN Gò Dầu:

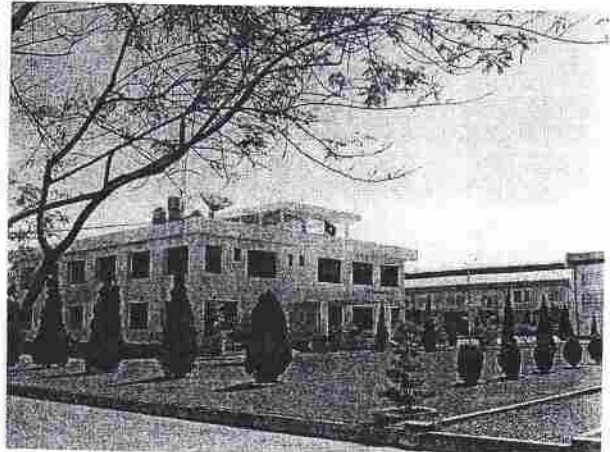




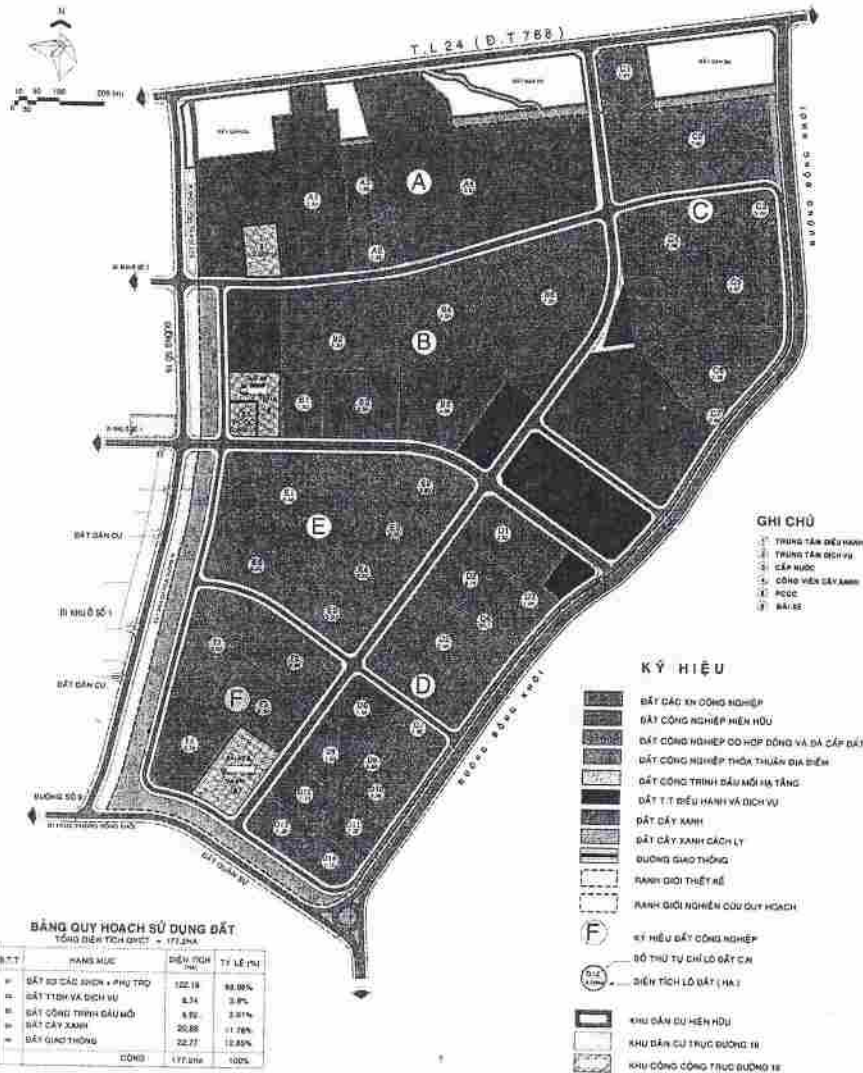
- Điểm mạnh KCN: có vị trí tốt, giao thông thuận lợi. Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (gồm Đồng Nai, Tp. Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu và Bình Dương). Là một trong số ít những khu công nghiệp có cảng nội khu thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu
- Hạn chế: Tương tự như KCN Biên Hòa 2, toàn bộ diện tích đất cho thuê của KCN đã được lấp đầy.

⚡ Khu công nghiệp Thạnh Phú

- Tổng diện tích 177 ha Tọa lạc tại huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Ngành nghề thu hút: Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng, Công nghiệp sản xuất, khai thác vật liệu xây dựng, Công nghiệp lắp ráp điện tử, Công nghiệp bao bì
- Hiệu quả khai thác:
 - ✓ 57% Diện tích lấp đầy
 - ✓ Thu hút 22 dự án đầu tư
 - ✓ Vốn đầu tư FDI thu hút: 8.166 triệu USD
- Khách hàng tiêu biểu: Công Ty Chang Shin Việt Nam TNHH, Công Ty TNHH Hòa Bình, Công Ty TNHH Nhà Xưởng Chuyên Nghiệp...
- Một số hình ảnh về KCN Thạnh Phú



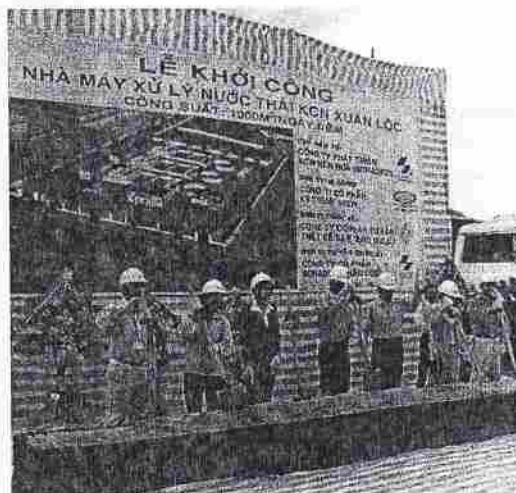
HUYỆN VINH CỬU-TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHI TIẾT - KHU C.N THANH PHÚ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

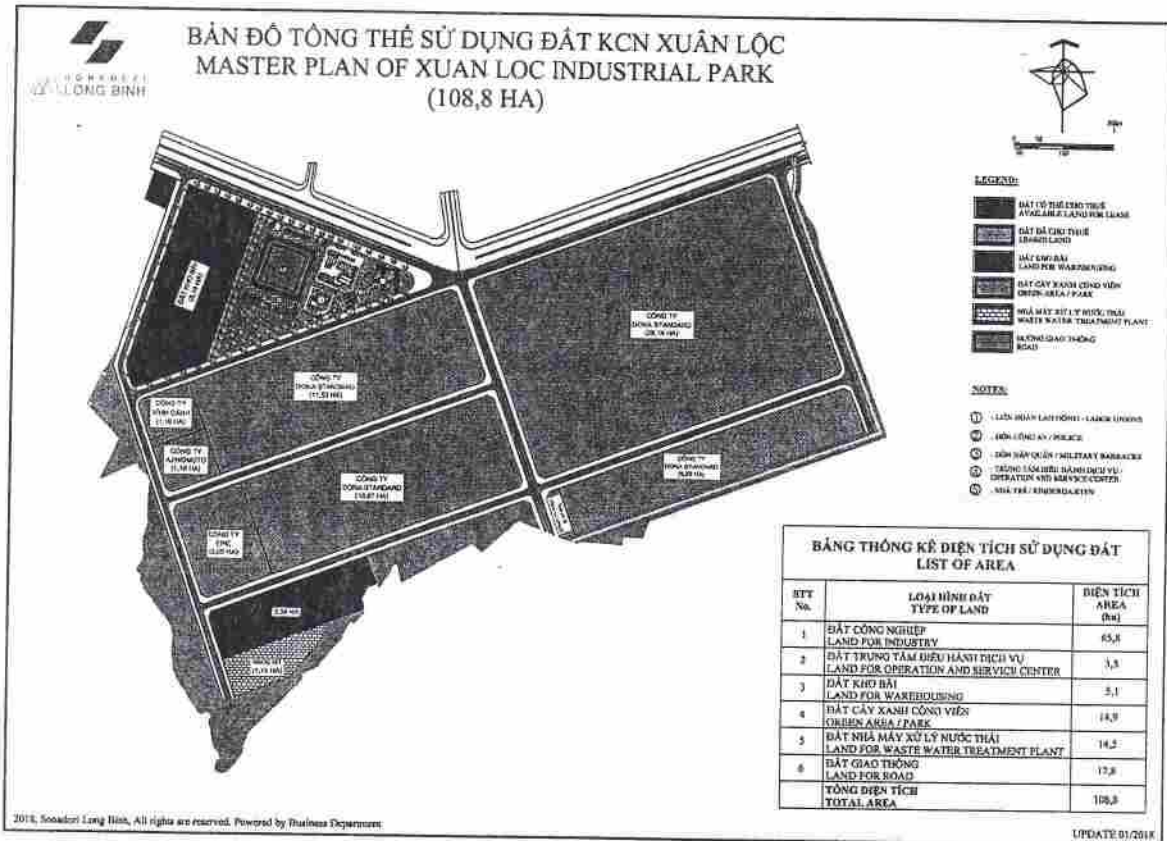


- Điểm mạnh: KCN có vị trí tốt, giao thông thuận lợi, tỷ lệ lấp đầy 57%. Khu công nghiệp Thạnh Phú thuộc tỉnh Đồng Nai, nằm trên đầu mối giao thông quan trọng của khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, có nhiều điều kiện thuận lợi cả về đường bộ, đường thủy và đường hàng không.
- Hạn chế: Giá cao, chi phí vận hành cao.

✦ Khu công nghiệp Xuân Lộc

- Thành lập năm 2005 với tổng diện tích 108 ha, tọa lạc tại huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
- KCN Xuân Lộc thu hút các ngành nghề chính: Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng; Chế biến nông lâm sản; Sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp; Sản xuất trang thiết bị, dụng cụ y tế và Sản xuất bao bì.
- Hiệu quả khai thác:
 - ✓ 95% Diện tích lấp đầy
 - ✓ Thu hút 10 dự án đầu tư
 - ✓ Vốn đầu tư FDI thu hút: 84 triệu USD
- Khách hàng tiêu biểu: Công ty Ajinomoto Việt Nam; Công ty TNHH Giày Dona Standard Việt Nam; Công ty TNHH Epic Designers (Việt Nam)...
- Một số hình ảnh về KCN Xuân Lộc:





- Điểm mạnh: KCN có lợi thế về ngành nghề và thu hút lao động. Nằm ngay bên Quốc lộ 1, trục giao thông huyết mạch Bắc – Nam của Việt Nam
- Hạn chế: Tỷ lệ lấp đầy 95%, diện tích cho thuê còn lại ít.

6.1.2. Hoạt động kinh doanh nước

Hoạt động kinh doanh nước sạch cũng là lĩnh vực mang lại giá trị doanh thu khá lớn trong cơ cấu doanh thu của Công ty và hiện nay hai khu công nghiệp công ty đang cung cấp dịch vụ này là KCN Biên Hoà 2 và Gò Dầu.

Nguồn nước cấp của công ty được mua từ các công ty cấp nước Đồng Nai, cấp nước Phú Mỹ và Hồ Cầu Mới với tiêu chuẩn nước cấp là nước sinh hoạt, chất lượng nước cấp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng ăn uống - QCVN 01:2009/BYT. Tại hai KCN trên, nguồn nước cung cấp thông qua các trạm bơm và giao dịch của hoạt động cấp nước thông qua hợp đồng cung cấp nước sạch ký kết với các khách hàng hoạt động trong khu công nghiệp.

6.1.3. Hoạt động cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải; Kinh doanh Khu dân cư (KDC) Trảng Bom và góp vốn kinh doanh kho bãi với Công ty CP ICD Tân Cảng - Long Bình

Hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà máy xử lý nước thải và kinh doanh KDC Trảng Bom và góp vốn kho ICD mang lại khoảng 15% giá trị doanh thu

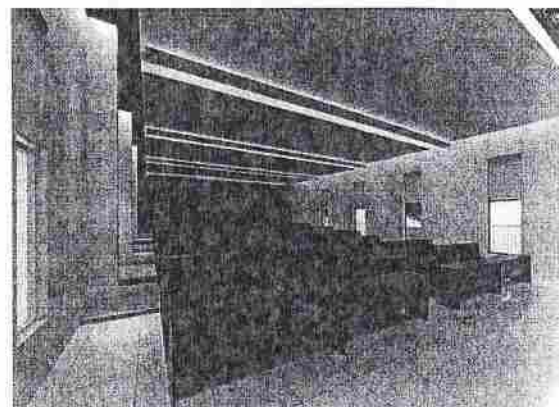
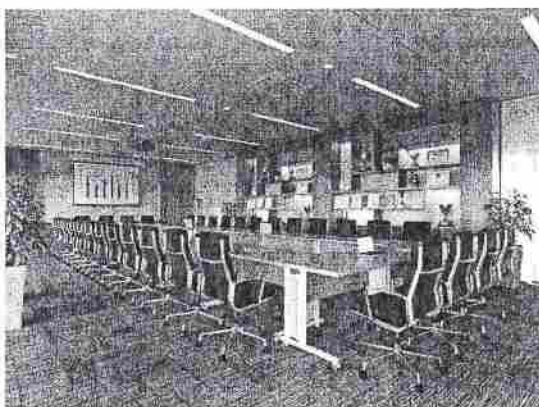
mỗi năm cho Công ty.

✦ Văn phòng cho thuê:

Tòa nhà Sonadezi Long Bình tọa lạc tại số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2 gần vòng xoay ngã tư Vũng Tàu là đầu mối giao thông khu vực tứ giác kinh tế (Đồng Nai – Bình Dương – Vũng Tàu – Tp.HCM), cách trung tâm Tp. Biên Hòa 5 km và Tp. HCM 25 km.

- Thông tin chung

- + Tỷ lệ khai thác: 80%
- + Tầng cho thuê: 1,2,4,5
- + Mặt bằng: văn phòng hoàn thiện
- + Tổng diện tích: 5.347,8 m²
- + Diện tích cho thuê: 1.161 m²
- + Diện tích phân chia: 26-574 m²
- + Thời hạn thuê tối thiểu: 01 năm
- + Dịch vụ Hội trường và Phòng họp cho thuê



✦ Nhà xưởng cho thuê tại KCN Biên Hòa 2

- Tổng diện tích nhà xưởng : 22.898 m²
- Diện tích nhà xưởng đã cho thuê : 19.258 m², đạt tỷ lệ 84%

- Diện tích nhà xưởng còn trống : 3.640 m²
- Hình ảnh nhà xưởng cho thuê:



✦ Nhà máy xử lý nước thải

Tại các khu công nghiệp do Công ty quản lý, 100% các dự án được đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung với tổng công suất xử lý đạt 10.000 m³ và tổng vốn đầu tư hơn 114 tỷ đồng, áp dụng các công nghệ xử lý hiện đại để tiếp nhận và xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của khu công nghiệp.

Để vận hành các nhà máy xử lý nước thải, công ty ký kết hợp đồng cho thuê tài sản và giao cho đơn vị chức năng để vận hành hoạt động tiếp nhận, xử lý nước thải của nhà máy XLNT tại mỗi khu công nghiệp, và hoạt động này cũng góp phần đưa lại doanh thu cho công ty từ mảng cho thuê tài sản.

✦ Hoạt động đầu tư góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD

Từ năm 2013, SZB thực hiện góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình tại G243, Bùi Văn Hòa KP 7, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Số lượng kho hợp tác kinh doanh giữa SZB và ICD Tân Cảng là 7 kho. Dự án đã đi vào hoạt động và có lợi nhuận từ năm 2015 với tỷ lệ phân chia theo tỷ lệ vốn góp.

✦ Khu dân cư Trảng Bom

- Vị trí: Tọa lạc ngay trung tâm Thị Trấn Trảng Bom. Cách Quốc lộ 1A 100 m, cách Thành phố Biên Hòa: 20 km, cách Thành phố Hồ Chí Minh: 50 km, cách KCN Giang Điền: 06 km, cách KCN Bàu Xéo: 03 km, cách KCN Sông Mây: 06 km, cách KCN Hồ Nai: 06 km.

- Cơ sở pháp lý: KDC Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000177 ngày 02/12/2008 và điều chỉnh lần nhất ngày 03/08/2012

- Tổng diện dự án 87.557,1 m² bao gồm các hạng mục:

- ✓ Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- ✓ Xây dựng hoàn chỉnh các lô nhà theo quy hoạch.
- ✓ Sản phẩm của dự án gồm 272 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho tối thiểu 1.360 người, trong đó:

- ❖ Nhà liên kế : 70 căn
- ❖ Biệt thự đơn lập : 56 căn
- ❖ Biệt thự song lập : 146 căn

- Tổng mức đầu tư của dự án: **366 tỷ đồng**

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2010 đến năm 2016

- Dự án được hoàn thành trong năm 2016 và Công ty triển khai bán dự án từ năm 2016, 2017, năm 2018. Doanh thu hoạt động kinh doanh nhà năm 2016 đạt 49,7 tỷ đồng, năm 2017 tăng mạnh đạt giá trị 51,2 tỷ đồng, năm 2018 và 9 tháng năm 2019 Công ty triển khai bán phần còn lại của dự án (giá trị doanh thu đạt hơn 26 tỷ đồng).

- Hình ảnh về KDC Trảng Bom:

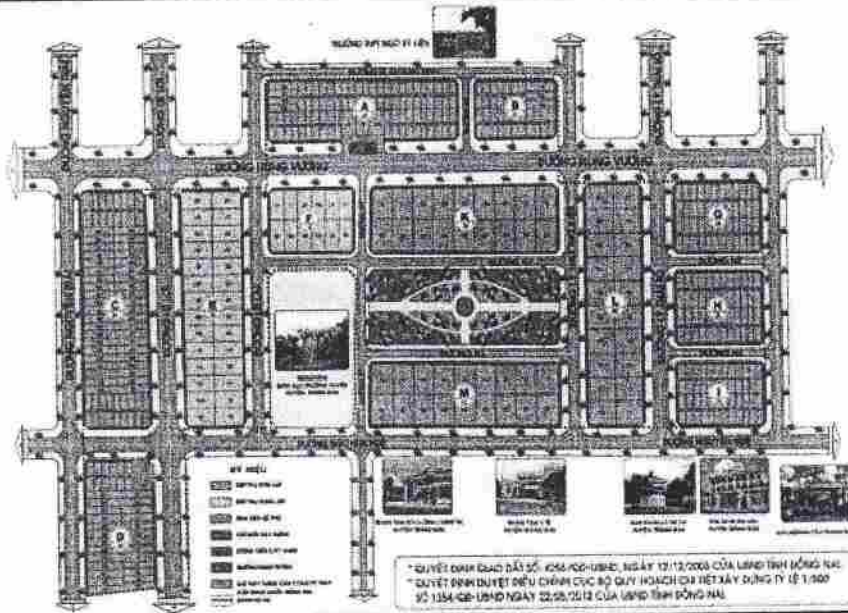


SƠ ĐỒ QUY HOẠCH HIỆN TRẠNG HƯNG BÌNH KDC TRĂNG BOM



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

SƠ ĐỒ CHI TIẾT PHÂN LÔ KDC TRĂNG BOM



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

6.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Bảng số 3: Cơ cấu doanh thu thuần theo sản phẩm

STT	Cơ cấu Doanh thu thuần	Năm 2017		Năm 2018		9/1/2019	
		Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
1	Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	186.283.072.152	52,73%	192.324.569.699	58,09%	150.911.151.134	59,60%
2	Doanh thu kinh doanh nước	85.923.001.720	24,32%	88.645.971.890	26,77%	64.265.265.410	25,38%
3	Doanh thu cho thuê	24.473.403.275	6,93%	23.581.229.741	7,12%	22.560.575.576	8,91%

	văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải						
4	Doanh thu kinh doanh nhà	51.289.540.018	14,52%	18.818.032.726	5,68%	7.213.306.363	2,85%
5	Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	5.298.610.251	1,50%	7.731.345.397	2,34%	8.270.911.029	3,26%
Tổng cộng		353.267.627.416	100%	331.101.149.453	100%	253.221.209.512	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Doanh thu thuần của công ty đến từ 05 mảng kinh doanh là cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; kinh doanh nước; cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải; kinh doanh nhà và hoạt động góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD. Trong đó, doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng đóng góp phần lớn vào doanh thu thuần của công ty chiếm khoản 50%-60% doanh thu thuần hàng năm của Công ty.

Năm 2018, doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng đạt 192,3 tỷ đồng chiếm 58,09% tổng doanh thu, hoạt động kinh doanh nước cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải cũng duy trì được mức doanh thu và đạt doanh thu lần lượt là 88,6 tỷ đồng chiếm 26,77% và 23,58 tỷ đồng chiếm 7,12% cơ cấu doanh thu thuần. Mặc dù, doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng tăng 3,24% so với năm 2017 nhưng tổng doanh thu thuần năm 2018 (331,1 tỷ đồng) giảm 6,27% so với năm 2017 (353,26 tỷ đồng), nguyên nhân là do doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà (KDC Trảng Bom) giảm giá trị (khoảng 33 tỷ đồng). KDC Trảng Bom được Công ty triển khai và thực hiện từ năm 2010, đến năm 2016, năm 2017 công ty thực hiện chào bán dự án và doanh thu năm 2017 từ hoạt động kinh doanh nhà tăng mạnh. Năm 2018, Công ty thực hiện bán phần còn lại, do đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà giảm so với năm 2017. Ngoài ra doanh thu các mảng hoạt động khác tương đối ổn định qua các năm.

Chín tháng đầu năm 2019, doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty, đạt 150,9 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 59,6% doanh thu thuần của công ty. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà chỉ đạt 7,2 tỷ đồng, do trong năm 2019 Công ty chỉ thực hiện bán phần còn lại của dự án KDC Trảng Bom.

Bảng số 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp

TT	Cơ cấu lợi nhuận gộp	Năm 2017		Năm 2018		9/2019	
		Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
1	Lợi nhuận cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	96.042.133.837	27,19%	92.454.594.823	27,92%	74.549.809.463	29,44%
2	Lợi nhuận kinh doanh nước	3.680.026.331	1,04%	3.664.533.290	1,11%	3.189.852.355	1,26%
3	Lợi nhuận cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	15.131.441.936	4,28%	15.716.639.769	4,75%	15.071.535.818	5,95%
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh nhà	23.403.775.795	6,62%	8.272.264.075	2,50%	3.708.255.734	1,46%
5	Lợi nhuận từ hoạt động góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	5.298.610.251	1,50%	7.731.345.397	2,34%	8.270.911.029	3,27%
Tổng cộng		143.555.988.140	40,64%	127.839.377.354	38,61%	104.787.334.399	41,38%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2018 đạt 127,8 tỷ đồng giảm gần 11% so với lợi nhuận gộp năm 2017. Tương tự như cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp đến từ hoạt động chính là cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng, lợi nhuận gộp từ mảng hoạt động này trong năm 2018 là 92,4 tỷ đồng giảm 1,65% so với năm 2017. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh KDC Trảng Bom đạt 8,3 tỷ đồng giảm 64,65% so với năm 2017 là do số lượng đất nền của dự án đã bán gần hết trong năm 2017. Lợi nhuận từ hoạt động góp vốn kho ICD năm 2018 đạt 7,7 tỷ đồng tăng 45,91%.

Kết quả lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ trong 09 tháng đầu năm 2019 so với cùng kỳ năm trước có nhiều khả quan, đạt 104,79 tỷ đồng bằng 81,96% kết quả lợi nhuận gộp năm 2018.

6.3 Nguyên vật liệu

- Nguồn nguyên liệu đầu vào của Công ty: Hoạt động chính của Công ty thuộc lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản là hạ tầng khu công nghiệp nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch. Do đó chi phí đầu vào chủ yếu là chi phí sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và chi phí vận hành.

+ Chi phí sử dụng đất bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí thuê đất nhà nước.

+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án bao gồm: Chi phí san lấp mặt bằng, thi công xây dựng hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước

mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng,...

+ Chi phí vận hành bao gồm chi phí duy tu, bảo trì, bảo dưỡng, bảo vệ hạ tầng khu công nghiệp và chi phí chăm sóc cảnh quan trong khu Công nghiệp

- Sự ổn định của các nguồn cung cấp này: Chi phí xây dựng và chi phí vận hành duy trì dự án của công ty đang được cung cấp bởi những nhà cung cấp chuyên nghiệp có đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện, điều này giúp Công ty chủ động trong lựa chọn nguồn cung. Tính đến thời điểm hiện tại tại hạ tầng các Khu công nghiệp đã được đầu tư đồng bộ. Đối với các hạ tầng được đầu tư mới hoặc tái đầu tư, tiến độ xây dựng của Công ty là tương đối ổn định cả về thời gian và chất lượng.

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

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

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

+ Đối với quỹ đất đai:

Tiếp tục thúc đẩy tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú để có quỹ đất sạch tiếp tục triển khai dự án trong năm.

+ Đối với thi công xây dựng và duy trì hạ tầng, cảnh quan khu công nghiệp:

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

- Về các nguồn nguyên liệu cung cấp các dịch vụ khác: như nguồn nước sạch, nguồn điện, hệ thống công nghệ thông tin, nguyên liệu xử lý nước, vật liệu xây dựng như: xi măng, cát, đá, sắt, thép... Công ty đều tiến hành ký các hợp đồng hợp tác lâu dài nên giá đầu vào khá cạnh tranh và ổn định.

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

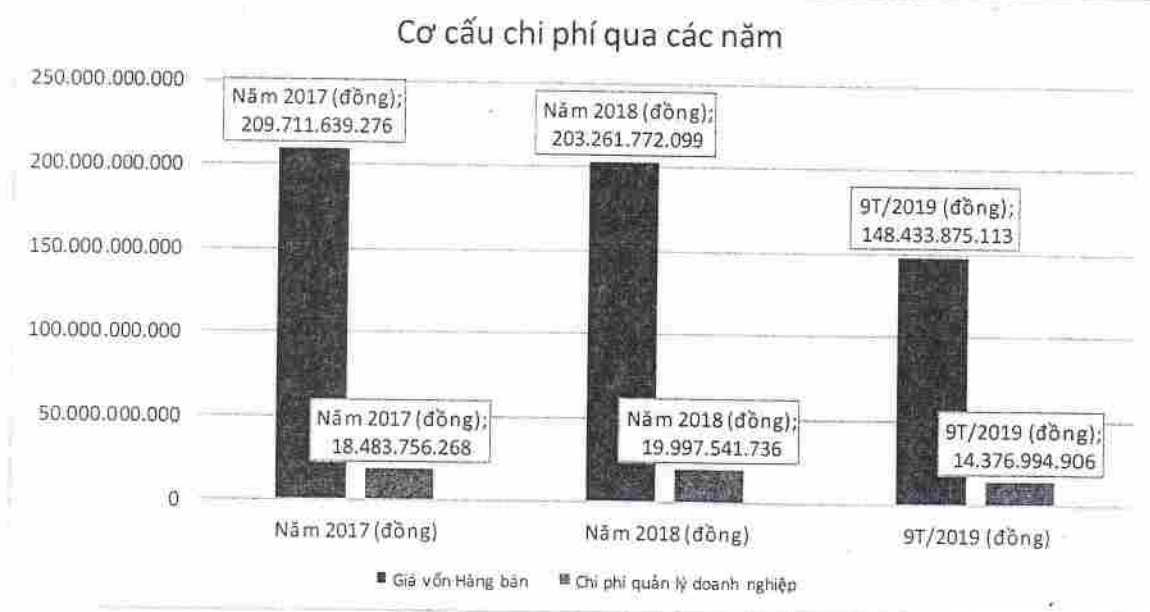
6.4 Chi phí sản xuất kinh doanh

Quản lý chi phí luôn là một trong những công tác trọng tâm của Công ty và được lên kế hoạch chi tiết cho từng danh mục hàng tháng và quý. Đặc biệt chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí của Công ty được kiểm soát chặt chẽ.

Bảng số 5: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm

Cơ cấu chi phí	Năm 2017		Năm 2018		9T/2019	
	Giá trị (đồng)	% DFT	Giá trị (đồng)	% DFT	Giá trị (đồng)	% DFT
Giá vốn hàng bán	209.711.639.276	59,36%	203.261.772.099	61,39%	148.433.875.113	58,62%
Chi phí tài chính	51.738.000	0,01%	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	12.560.000	0,004%	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.483.756.268	5,23%	19.997.541.736	6,04%	14.376.994.906	5,68%
Tổng chi phí	228.259.693.554	64,61%	223.259.313.835	67,43%	162.810.870.019	64,30%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)



Đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, chi phí hoạt động chủ yếu của công ty là chi phí giá vốn hàng bán (chi phí sử dụng đất), Chi phí khấu hao đầu tư xây dựng và chi phí vận hành các dự án của công ty. Chi phí giá vốn hàng năm chiếm khoảng 91-92% tổng chi phí hoạt động Công ty.

Năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019, Chi phí tài chính và chi phí bán hàng của Công ty có giá trị bằng 0 là do hầu hết các Khu công nghiệp Công ty quản lý đã cho thuê lấp đầy 100% nên không phát sinh chi phí bán hàng, hạ tầng Khu công nghiệp đã được đầu tư đồng bộ nên chi phí đầu tư mới không nhiều mà chủ yếu phát sinh chi phí bảo trì và vận hành. Bên cạnh đó, có nguồn thu từ cho thuê đất Khu công nghiệp trả tiền một lần cho hết thời gian thuê nên không phải đi vay triển khai thi công dự án.

Trong 09 tháng đầu năm 2019, tổng chi phí toàn công ty là 162,8 tỷ tăng 7,75% so cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, doanh thu thuần lũy kế 09 tháng năm 2019 tăng 3,94% so với cùng kỳ năm 2018.

6.5 Trình độ công nghệ

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

Bên cạnh đó, là thành viên của Tổng Công ty Sonadezi cho nên Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được hỗ trợ rất nhiều trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

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

6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Trên cơ sở điều tra khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, Công ty đã và đang tiếp tục nghiên cứu tìm hiểu các nhu cầu mới của khách hàng, tìm hiểu và phát triển sản phẩm mới, áp dụng cải tiến kỹ thuật mới tiên tiến trong và ngoài nước. Tìm kiếm các nhu cầu khác nhau của từng khách hàng để có cách thức triển khai mới phù hợp với từng đối tượng khách hàng.

6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

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

Công ty đang vận hành theo Hệ thống quản lý tích hợp PAS 99, gồm Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015, Quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015 và Quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007.

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

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

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

6.8 Hoạt động marketing

Các hoạt động Marketing của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình nhằm mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh sản phẩm và quảng bá thương hiệu Công ty. Thông qua

các hoạt động đối ngoại như truyền thông quảng cáo, PR, giới thiệu thông tin doanh nghiệp qua các hiệp hội thương mại, tổ chức sự kiện, tài trợ, tham gia các hoạt động xúc tiến đầu tư, tham dự các giải thưởng thương hiệu của khu vực và quốc gia... đem đến cho khách hàng, các nhà đầu tư, cổ đông những thông tin đầy đủ, đáng tin cậy nhất về Công ty và sản phẩm, nhằm tạo điều kiện khách hàng có thêm thông tin quyết định đầu tư vào Công ty, làm tăng doanh số bán hàng và qua đó nâng cao giá trị thương hiệu.

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

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

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

Bên cạnh đó, Công ty cũng xây dựng website (<http://www.szb.com.vn>) để giới thiệu và quảng bá các sản phẩm của công ty đến khách hàng, đồng thời có các chính sách hỗ trợ và gắn kết với các thành viên trong kênh phân phối nhằm giữ uy tín và hình ảnh của Công ty.

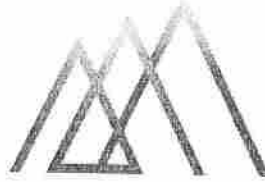
6.9 Nhân hiệu thương mại

- Logo Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được chuẩn hoá theo nguyên tắc nhận diện thương hiệu của Tổng công ty Sonadezi với phiên bản Logo như sau:



- Biểu tượng gắn liền với thương hiệu Sonadezi Long Bình, được sử dụng xuyên suốt

và nhất quán trong quảng cáo, truyền thông:



6.10 Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

Bảng số 6: Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện

STT	Tên HĐ	Giá trị HĐ			Thời điểm ký HĐ	Thời gian thực hiện	SP cung cấp	Đơn vị TB	
		Giá thuê	Đơn giá	Diện tích (m ²)					
1	Hợp đồng thuê lại đất	2,32*	USD/ m ² /năm m	296.755,8	20.757.946	15/12/2010	Đến 31/01/2041	Đất công nghiệp	Công Ty TNHH Sợi Tainan (Việt Nam)
2	Hợp đồng thuê lại đất	2,27*	USD/ m ² /năm m	107.355,9	8.094.108	31/12/2009	Đến 11/03/2043	Đất công nghiệp	Công Ty Cổ phần Chân nuôi C.P Việt Nam
3	Hợp đồng thuê lại đất	26**	USD/ m ²	154.973,9	4.029.321	15/12/2010	Đến 13/07/2044	Đất công nghiệp	Công Ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial
	Tổng cộng			559.085,6	32.881.375				

(Nguồn: CTCP Sonadezi Long Bình)

- Ghi chú:

(*) Thuê đất trả tiền hàng năm

(**) Thuê đất trả tiền một lần

7. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty

7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất

Bảng số 7: Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm	9T/2019
Tổng giá trị tài sản	888.420.014.975	872.463.470.695	-1,80%	972.606.013.591
Vốn chủ sở hữu	512.901.264.501	483.553.444.186	-5,72%	512.191.942.226
Doanh thu thuần	353.267.627.416	331.101.149.453	-6,27%	253.221.209.512
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	135.892.631.688	112.741.657.589	-17,04%	93.393.976.209
Lợi nhuận khác	1.167.474.097	1.311.999.114	12,38%	717.440.421

Lợi nhuận kế toán trước thuế	137.060.105.785	114.053.656.703	-16,79%	94.111.416.630
Lợi nhuận kế toán sau thuế	110.208.160.869	92.217.383.707	-16,32%	76.860.236.410
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	68,05%	81,33%	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	21,49%	18,51%	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Năm 2018, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có giảm nhẹ so với năm 2017. Doanh thu thuần đạt 331,10 tỷ đồng, giảm 6,27% so với năm 2017. Doanh thu giảm là do doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà (KDC Trảng Bom) giảm 33 tỷ đồng. KDC Trảng Bom được Công ty đưa vào khai thác từ năm 2016, do đó doanh thu năm 2017 từ hoạt động kinh doanh nhà tăng mạnh. Năm 2018, thực hiện bán một phần còn lại, nên doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà giảm.

Lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 giảm 10,95% so với năm 2017 chủ yếu là do hoạt động chuyển nhượng bất động sản dân dụng giảm, với diện tích bàn giao năm 2018 giảm 6.594,70 m² so với năm 2017 dẫn đến lợi nhuận giảm 15,31 tỷ đồng.

Doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh giảm dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2018 giảm 16,32% so với năm 2017 đạt mức 92,21 tỷ đồng. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2018 vẫn vượt 5% so với kế hoạch đề ra (kế hoạch LNST 2018 được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua là 87,21 tỷ đồng)

09 tháng đầu năm 2019, Doanh thu đạt 253,22 tỷ đồng, tăng 3,94% so với doanh thu 9 tháng đầu năm 2018 (243,6 tỷ đồng). Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 76,9 tỷ đồng đạt 84,79% kế hoạch LNST năm 2019 của Công ty, tăng 1,05% so với lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2018 (76,1 tỷ đồng).

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

❖ Về thương hiệu:

Với hơn 10 năm kinh nghiệm, thương hiệu Sonadezi Long Bình gắn liền với lĩnh vực kinh doanh, phát triển các Khu công nghiệp. Là một trong những Doanh nghiệp xây dựng khu công nghiệp được xếp hàng đầu của Việt Nam trong giới đầu tư trong và ngoài nước. Sự thành công của Sonadezi Long Bình đã đúc kết được trong quá trình xây dựng khu công nghiệp từ việc giao đất đúng thời hạn và cơ sở dịch vụ hạ tầng công nghiệp đầy đủ, cam kết hỗ trợ, chăm sóc khách hàng trong suốt thời gian đầu tư nhằm giúp các nhà đầu tư hoàn toàn yên tâm vào sản xuất kinh doanh. Đồng thời, góp phần đẩy mạnh xây dựng thương hiệu và uy tín của Công ty trong ngành.

❖ Về thị phần:

Trong những năm qua, Sonadezi Long Bình là một trong những Công ty kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp hàng đầu. Sonadezi Long Bình đã thành lập các phòng/ban chuyên môn, có kinh nghiệm trong phát triển bất động sản công nghiệp để tập trung đầu tư, phát triển dự án.

Mặt khác, so sánh hoạt động kinh doanh với một số Công ty cùng ngành trên địa bàn tỉnh tính đến 31/12/2018, Sonadezi Long Bình có vốn điều lệ trung bình so với các doanh nghiệp cùng ngành, đứng thứ 3 về doanh thu và thứ 5 về lợi nhuận trong 6 công ty. Điều này cho thấy những kế hoạch đúng đắn và chính sách kịp thời của Ban lãnh đạo, cùng với tinh thần làm việc hết mình của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã mang đến những kết quả đáng mong đợi trong năm và những định hướng phát triển bền vững các năm tiếp theo.

ĐVT: Đồng

STT	Tên công ty	Mã CK	Vốn điều lệ	Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế	ROE
1	CTCP Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị IDICO	UIC	80.000.000.000	2.544.586.244.543	50.359.743.418	19,32%
2	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	D2D	107.000.000.000	282.522.138.897	94.360.996.072	20,99%
3	CTCP Sonadezi Long Thành	SZL	200.000.000.000	364.862.622.771	109.067.321.688	19,70%
4	CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa	TIP	260.031.430.000	196.922.943.329	96.301.905.503	20,50%
5	CTCP Sonadezi Châu Đức	SZC	1.000.000.000.000	290.229.952.812	97.352.074.825	8,56%
6	CTCP Sonadezi Long Bình	SZB	300.000.000.000	331.101.149.453	92.217.383.707	18,51%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của các tổ chức niêm yết nêu trên)

8.2 Triển vọng phát triển ngành

Việt Nam tiếp tục là một trong những nước đang phát triển mạnh mẽ trong khu vực và trên thế giới, vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam không ngừng gia tăng trong những năm qua nên nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư, văn phòng, v.v... luôn ở mức cao. Theo Tổng cục Thống kê, đầu tư trực tiếp nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 20/7/2019 thu hút 2.064 dự án cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 8,27 tỷ USD, tăng 24,6% về số dự án và giảm 37,4% về vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2018.

Ngoài ra, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng nên nhu cầu nhà ở trong khu đô thị

ngày càng tăng cao. Theo số liệu của Bộ Xây dựng, hiện nay diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 23,4m² sàn/người, tăng 0,6m² sàn/người so với 2016. Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22m² sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m² sàn/người.

Trong giai đoạn 2016 – 2020, phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân.

Bên cạnh đó, Nhu cầu bất động sản khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng trong dài hạn theo tốc độ tăng trưởng của kinh tế, đầu tư trong nước, FDI và kim ngạch xuất khẩu. Hiện Việt Nam có khoảng 326 KCN với tổng diện tích gần 95 nghìn ha. Trong đó, diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt gần 64 nghìn ha, chiếm khoảng 68% tổng diện tích. Khoảng 250 KCN đã đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy đạt hơn 73% (trong đó, Khu vực phía Nam, TP. HCM, Bình Dương và Đồng Nai tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy cao, trên 80%) và 76 KCN đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng, với tiến độ đền bù hiện nay, những KCN mới này dự kiến sẽ đi vào hoạt động ổn định từ năm 2020. Các KCN vẫn tiếp tục hưởng lợi nhờ (1) chiến tranh thương mại, ngoài ra hiệp định EVFTA có hiệu lực sẽ thu hút nguồn vốn FDI vào trong nước (2) giá cho thuê tăng trung bình từ 7-15% YoY và (3) giá nhân công cạnh tranh thu hút các ngành sử dụng lao động với số lớn (dệt may, giày da).

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

Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu là hai địa phương nằm trong tam giác phát triển trọng điểm phía Nam, có vị trí địa lý thuận lợi, có nhiều cảng nước sâu phục vụ cho nhu cầu phát triển công nghiệp. Với các điều kiện về tăng trưởng, nhu cầu bất động sản KCN tăng, nhu cầu đầu tư lớn, các chính sách và điều kiện kinh tế, xã hội, tiềm năng phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh trong

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

8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

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

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

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

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

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Chất lượng nguồn nhân lực

Các phòng ban tác nghiệp của Công ty được thành lập đầy đủ, số lượng lao động của Công ty đến 30/09/2019 là 99 người với trình độ đã được đào tạo đáp ứng tốt yêu cầu của công việc.

Bảng số 8: Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 30/09/2019

Cơ cấu lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động	99	100
Đại học và trên đại học	59	59,60
Cao đẳng	1	1,01
Trung cấp	3	3,03
Công nhân kỹ thuật	24	24,24

Lao động phổ thông	12	12,12
Phân loại theo giới tính	99	100
Nam	72	72,73
Nữ	27	27,27

(Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình)

9.2 Chính sách đối với người lao động

❖ **Chế độ làm việc:**

Thời gian làm việc: Theo quy định của pháp luật về lao động.

Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ sản xuất, kinh doanh các nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước và có đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết: Thực hiện theo Luật lao động, nhân viên Công ty làm việc với thời gian 12 tháng được nghỉ phép 12 ngày và thời gian không làm việc đủ 12 tháng được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc.

Nhân viên được nghỉ lễ, tết theo quy định của Luật Lao động.

Nghỉ ốm, thai sản: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành

Điều kiện làm việc: Trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Công ty cũng trang bị đầy đủ, dụng cụ và đồ bảo hộ lao động cho CBCNV làm việc trong môi trường có yêu cầu về an toàn lao động. Riêng đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ và đúng quy định pháp luật các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động nhằm bảo đảm mức độ an toàn cao nhất cho người lao động.

❖ **Chính sách lương và thưởng:**

Người lao động luôn được trả lương đúng kỳ hạn và trả lương theo năng lực, vị trí công việc và được nâng lương theo từng giai đoạn theo kết quả hoạt động kinh doanh để Người lao động đảm bảo được nhu cầu cuộc sống. Các chế độ, chính sách của Người lao động làm việc tại công ty được thực hiện đúng theo quy định của Luật lao động và pháp luật lao động.

❖ **Chính sách tuyển dụng:**

Công tác tuyển dụng được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty và thực hiện theo kế hoạch hàng năm. Công ty đề ra tiêu chí tuyển dụng lao động, trong đó ưu tiên lao động tốt nghiệp đại học và sau đại học trong và ngoài nước, lao động có chuyên môn giỏi, kinh nghiệm và năng lực đáp ứng được yêu cầu của Công ty, sinh viên khá giỏi vừa mới tốt nghiệp trong và ngoài nước nhằm tạo nguồn nhân lực cho phát triển lâu dài cho Công ty.

❖ **Chính sách đào tạo:**

Đào tạo và phát triển nhân viên là một trong các công tác ưu tiên của Công ty.

Chính sách đào tạo của Công ty là nhằm xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, có đạo đức trong kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và tác phong lịch sự khi gặp đối tác, khách hàng.

Trên cơ sở định hướng phát triển kinh doanh của Công ty và kế hoạch hàng năm, chính sách đào tạo của Công ty được triển khai để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, các kỹ năng mềm thông qua đào tạo nội bộ và đào tạo các khóa ngắn hạn bên ngoài.

Khuyến khích nhân viên nâng cao kiến thức, trình độ bằng cấp thông qua việc học nâng cao từ Cao đẳng lên Đại học, Đại học lên Thạc sỹ, Tiến sỹ.

Thường xuyên cử nhân viên đi dự các cuộc hội thảo, hội nghị trong và ngoài nước về lĩnh vực hoạt động của Công ty để học hỏi, trao đổi kinh nghiệm, kiến thức bằng kinh phí của Công ty hoặc nguồn hỗ trợ của các đối tác và nhà cung cấp.

❖ **Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, chính sách cho người lao động:**

Công ty bảo đảm thực hiện đầy đủ các chính sách cho người lao động như: đóng BHXH, BHYT, BHTN đúng quy định. Thực hiện tốt chính sách và bảo đảm quyền lợi cho người lao động khi nghỉ việc.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ công nhân viên. Công ty đã xây dựng Quỹ khen thưởng, phúc lợi để thăm hỏi, động viên người lao động một cách kịp thời khi gặp khó khăn trong cuộc sống.

Hàng năm, Công ty tổ chức sơ kết, tổng kết, khen thưởng, khen thưởng đột xuất để khuyến khích động viên người lao động đã có đóng góp cho Công ty. Mức khen thưởng phụ thuộc vào hiệu quả sản xuất của Công ty và hiệu quả kinh tế của tập thể, của người lao động. Những cá nhân, đơn vị không hoàn thành nhiệm vụ được giao làm tổn hại đến kinh tế, vật chất, uy tín của Công ty sẽ được xem xét cụ thể và phải chịu các hình thức kỷ luật, phạt tiền, bồi thường bằng vật chất theo nội dung thoả ước lao động tập thể, nội quy lao động của Công ty ban hành.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty, ĐHCĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận giữ lại phần đầu ít nhất phải bằng lãi suất tiết kiệm có kỳ hạn của ngân hàng thương mại với thời hạn 12 tháng.

Nghị quyết ĐHCĐ số 18/NQ-ĐHCĐ ngày 18/04/2019 tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2018 là 25% bằng tiền;

Bảng số 9: Tình hình chi trả cổ tức các năm gần nhất

SPT	Năm	Tỷ lệ	Hình thức	Thời gian
1	2016	25%	Bằng tiền	- Tạm ứng: 10%, tháng 4/2017 - Thanh toán: 15% tháng 9/2017
2	2017	25%	Bằng tiền	- Tạm ứng: 10%, tháng 3/2018 - Thanh toán: 15% tháng 8/2018
3	2018	25%	Bằng tiền	- Tạm ứng: 12%, tháng 12/2018 - Thanh toán: 13% tháng 8/2019

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

a) Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Trường hợp thời gian trích khấu hao hay nguyên giá của tài sản cố định thay đổi, doanh nghiệp phải xác định lại mức trích khấu hao trung bình của tài sản cố định bằng cách lấy giá trị còn lại trên sổ kế toán chia cho thời gian trích khấu hao xác định lại hoặc thời gian trích khấu hao còn lại (được xác định là chênh lệch giữa thời gian trích khấu hao đã đăng ký trừ thời gian đã trích khấu hao) của tài sản cố định.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 35 năm
Máy móc thiết bị	:	07 - 10 năm
Phương tiện vận tải	:	05 - 25 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	:	04 - 10 năm

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty)

b) Mức lương bình quân

Bảng số 10: Mức lương bình quân

Năm	2016	2017	2018
Lao động bình quân (người)	90	94	97
Thu nhập bình quân (Tr.đồng/người/tháng)	21,64	23,37	19,19

(Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình)

c) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và trung hạn đều được Công ty thanh toán đúng hạn

d) Các khoản phải nộp theo quy định

Công ty luôn nộp đầy đủ và nghiêm túc các khoản thuế theo quy định của Nhà nước. Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty như sau:

Bảng số 11: Các khoản còn phải nộp Ngân sách

DVT: Đồng

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.248.006.367	514.698.149	4.898.042.837
Thuế thu nhập cá nhân	646.305.300	639.532.765	46.819.000
Tổng cộng	5.894.311.667	1.154.230.914	4.944.861.837

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

e) Trích lập các quỹ theo luật định

Bảng số 12: Trích lập các Quỹ

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Quỹ khen thưởng phúc lợi	20.674.681.568	20.742.576.501	23.575.971.088
Quỹ đầu tư phát triển	51.946.122.862	62.966.938.949	72.188.677.320
Tổng cộng	72.620.804.430	83.709.515.450	95.664.648.408

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

f) Tổng dư nợ vay

Tại thời điểm, 31/12/2017, 31/12/2018 và 30/09/2019 có số dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn như sau:

Bảng số 13: Cơ cấu nợ vay của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	44.712.206.000	-	3.950.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-
Tổng cộng	44.712.206.000	-	3.950.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Trong quý 3/2019 Công ty có khoản vay dài hạn 3,95 tỷ tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai với thời hạn vay 90 tháng, lãi suất 7,5%/năm, mục đích sử dụng vốn vay để Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2 tại KCN Biên Hòa 2.

g) Tình hình công nợ hiện nay

Tình hình các khoản Công nợ phải thu của Công ty qua các năm như sau:

Bảng số 14: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Phải thu ngắn hạn	175.867.201.485	67.345.624.490	86.337.709.743
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.909.033.649	8.546.449.417	10.003.603.833
Trả trước cho người bán ngắn hạn	162.370.013.618	57.844.221.817	75.224.124.472
Các khoản phải thu khác	3.626.289.312	954.953.256	1.109.981.438
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(38.135.094)	-	-
Phải thu dài hạn	91.813.336.420	91.470.000.000	91.470.000.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	343.336.420	-	-
Phải thu dài hạn khác	91.470.000.000	91.470.000.000	91.470.000.000
Tổng cộng	267.680.537.905	158.815.624.490	177.807.709.743

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Trả trước cho nhà cung cấp phần lớn là số tiền chuyển cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất – Huyện Vĩnh Cửu để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú. Cụ thể, số dư trả trước cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất – Huyện Vĩnh Cửu tại ngày 31/12/2017 là 161,55 tỷ đồng, tại ngày 31/12/2018 là 55,59 tỷ đồng và tại ngày 30/09/2019 là 57,52 tỷ đồng.

Khoản phải thu dài hạn của Công ty là góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21/9/2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày ngày 8/5/2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15/6/2015, Công ty hợp tác với Công ty cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21/9/2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án tương đương giá trị 91,47 tỷ đồng. Hoạt động góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh kho ICD có lợi nhuận từ năm 2015, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ góp vốn, lợi nhuận thu từ hợp tác qua các năm như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	9T/2019
Lợi nhuận từ hoạt động góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	2.294.374.130	4.299.423.013	5.298.610.251	7.731.345.397	8.270.911.029

(Nguồn: BCTC kiểm toán các năm và BCTC Quý 3 2019)

Bảng số 15: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
I. Nợ ngắn hạn	153.920.652.352	108.570.358.219	144.691.829.467
Vay và nợ ngắn hạn	44.712.206.000	-	3.950.000.000
Phải trả cho người bán	32.019.455.420	30.003.381.893	18.796.528.569
Người mua trả tiền trước	12.598.056.952	16.445.161.049	60.486.097.142
Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	5.894.311.667	1.154.230.914	4.944.861.837
Phải trả người lao động	7.506.568.306	7.042.949.275	2.010.876.623
Chi phí phải trả ngắn hạn	19.070.373.877	18.993.101.150	18.993.101.150
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	10.305.150.293	12.508.943.818	11.203.913.939
Phải trả ngắn hạn khác	1.139.848.269	1.680.013.619	730.479.119
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20.674.681.568	20.742.576.501	23.575.971.088
II. Nợ dài hạn	221.598.098.122	280.339.668.290	315.722.241.898
Người mua trả tiền trước dài hạn	281.318.182	281.318.182	281.318.182
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	214.002.844.100	272.252.723.148	306.390.037.716
Phải trả dài hạn khác	7.313.935.840	7.805.626.960	9.050.886.000
Tổng cộng	375.518.750.474	388.910.026.509	460.414.071.365

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước tiền thuê đất theo đơn giá điều chỉnh của KCN Gò Dầu giai đoạn 2006-2015.

h) Doanh thu chưa thực hiện của công ty.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018 và 30/09/2019 là khoản doanh thu nhận trước về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp do Công ty đang quản lý và khai thác. Chi tiết như sau:

Bảng số 16: Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Đơn vị tính: Đồng

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	10.305.150.293	12.508.943.818	11.203.913.939
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	3.335.302.058	3.408.135.351	4.810.247.009
Khu công nghiệp Gò Dầu	5.059.211.388	5.108.535.025	5.365.588.653
Khu công nghiệp Thạnh Phú	1.866.144.400	3.953.780.995	989.585.829
Khu công nghiệp Xuân Lộc	38.492.447	38.492.447	38.492.448
Danh thu nhận trước khác	6.000.000	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Bảng số 17: Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	214.002.844.100	272.252.723.148	306.390.037.716
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	49.214.808.283	45.806.672.932	57.077.915.876
Khu công nghiệp Gò Dầu	111.342.860.026	152.815.957.913	152.786.662.973
Khu công nghiệp Thạnh Phú	52.004.916.727	72.228.325.686	95.152.561.587
Khu công nghiệp Xuân Lộc	1.440.259.064	1.401.766.617	1.372.897.280

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

i) Hàng tồn kho

Bảng số 18: Hàng tồn kho của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Công cụ, dụng cụ	155.339.365	130.731.865	133.989.365
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	22.147.847.025	16.027.774.226	13.053.200.518
Tổng cộng	22.303.186.390	16.158.506.091	13.187.189.883

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm chi phí tiền sử dụng đất KDC Trảng Bom, chi phí đền bù, chi phí xây dựng hạ tầng và các chi phí liên quan khác đến KCD Trảng Bom.

j) Các khoản đầu tư tài chính

Bảng số 19: Các khoản đầu tư tài chính của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	80.800.000.000	-	40.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Tổng cộng	80.800.000.000	-	40.000.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Các khoản đầu tư tài chính (đầu tư tài chính ngắn hạn) của Công ty là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 12 tháng tại ngân hàng Thương mại với lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 6,7%/năm.

k) Chi phí trả trước dài hạn

Bảng số 20: Các khoản chi phí trả trước dài hạn của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Chi phí trả trước đền bù GPMB dự án KCN Thạnh Phú	58.336.986.568	194.394.474.413	193.513.429.539
Tiền thuê đất KCN Châu Đức	38.779.242.895	37.829.469.619	37.117.139.662
Sửa chữa hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng, nhà máy xử lý nước thải	22.779.894.717	24.360.976.683	15.810.886.455
Tiền thuê đất nộp một lần tại KCN BH2, Tân Hiệp	19.251.877.445	18.564.929.621	18.049.718.753
Tiền thuê đất nộp một lần tại KCN Gò Dầu	17.139.294.641	16.527.920.309	16.069.389.560
Chi phí KCN Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	4.323.559.913	4.211.278.009	4.091.733.680
Chi phí trả trước KCN Thạnh Phú nhận bàn giao	3.420.907.818	2.811.657.766	2.354.720.227
Công cụ dụng cụ	240.448.400	151.551.356	543.596.380
Tổng cộng	164.272.212.397	298.852.257.776	287.703.408.103

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng số 21: Chỉ tiêu tài chính

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (= TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,17	1,27
Hệ số thanh toán nhanh: $\frac{\text{TSLĐ} - \text{Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	Lần	2,02	1,12
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	42,27	44,58
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	73,21	80,43
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	9,40	10,57
Doanh thu thuần/Tổng tài sản BQ	Lần	0,40	0,38
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	31,20	27,85
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ	%	21,49%	18,51%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	12,40%	10,47%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	38,47	34,05

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty)

12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

12.1 Danh sách

12.1.1 Danh sách Hội đồng quản trị

Bảng số 22: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Chức vụ	Giới tính
1	Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	Thành viên không điều hành
2	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT	Thành viên điều hành
3	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	Thành viên không điều hành
4	Ông Phạm Văn Tinh	Thành viên HĐQT	Thành viên không điều hành
5	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Thành viên không điều hành

(Nguồn: CTCP Sonadezi Long Bình)

12.1.2 Danh sách Ban Kiểm soát

Bảng số 23: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban BKS	
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên BKS	
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên BKS	

(Nguồn: CTCP Sonadezi Long Bình)

12.1.3 Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng số 24: Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc	
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc	
3	Ông Hà Quang Chấn	Phó Tổng Giám đốc	
4	Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng	

12.2 Sơ yếu lý lịch

12.2.1 Sơ yếu lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

✦ Ông Trần Thanh Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên : Trần Thanh Hải
 Số CMND : 271259520 ngày cấp: 07/01/2009 Nơi cấp: Đồng Nai
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 31/05/1971
 Quốc tịch : Việt Nam
 Dân tộc : Kinh
 Địa chỉ thường trú : 98 đường 3/2, KP5, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 08/1994 – 09/1995	Nhân viên Phòng thiết kế - kỹ thuật Xí nghiệp XLCN	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 09/1995 – 07/2000	Nhân viên bộ phận phát triển Hạ tầng phòng kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 07/2000 – 01/2002	Tổ trưởng tổ phát triển hạ tầng phòng kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

Từ 01/2002 – 12/2002	Phó phòng kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2003 – 12/2003	Phó phòng phụ trách kỹ thuật	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2004 – 09/2005	Phó Giám đốc Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 09/2005 – 12/2005	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP địa ốc Sonadezi
Từ 01/2006 – 05/2007	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 05/2007 – 07/2007	Chuyên viên Phòng dự án	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 07/2007 – 09/2007	Tổng Giám đốc	Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi
Từ 09/2007 – 11/2007	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 12/2007 – 10/2008	Trưởng Ban Chuẩn bị dự án, kiêm Trưởng ban Phát triển Hạ tầng và Giám đốc Ban quản lý dự án Khu tái định cư Nguyễn Văn Trỗi	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 11/2008 – 06/2010	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 07/2010 – 11/2010	Phó Tổng Giám đốc	Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Từ 11/2010 – 01/2016	Thành viên HĐQT, phó Tổng Giám đốc	Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
Từ 05/2014 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang
Từ 02/2016 đến nay	Thành viên HĐQT, phó Tổng Giám đốc	Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp
Từ 03/2016 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty CP Cảng Đồng Nai
Từ 10/2016 đến 10/2019	Thành viên HĐQT	Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

Từ 04/2019 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
--------------------	---------------	------------------------------------

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai;
Thành viên HĐQT Công ty CP đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang; Thành viên HĐQT – Phó tổng giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp
- Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 cổ phần
- Số lượng cổ phần đại diện sở hữu cho : 7.867.000 cổ phần, chiếm 26,22% số
Tổng công ty cổ phần Phát triển KCN lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
- Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao chủ tịch HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

✦ Bà Lương Minh Hiền – Thành viên Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc

- Họ và tên : Lương Minh Hiền
- Số CMND : 271754806 ngày cấp 11/08/2016 Nơi cấp: CA Đồng Nai
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 10/11/1975
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Lô A169, Đường 5 nối dài, P. Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, cử nhân Luật
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 09/1997 – 12/2005	Phó phòng, trưởng phòng	Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

Từ 01/2006 - 06/2007	Phó Giám đốc	Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2 thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 07/2007 - 12/2007	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
Từ 01/2008 - 4/2015	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
Từ 4/2015 đến nay	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 303.324 cổ phần, chiếm 1,01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu cho Tổng công ty cổ phần Phát triển KCN : 4.500.000 cổ phần, chiếm 15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số cổ phần của người có liên quan sở hữu :

Họ tên	Mối quan hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Trần Trung Chiến	Chồng	500.000 cổ phần	1,67% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
Nguyễn Mạnh Thắng	Em rể	300.000 cổ phần	1,00% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao thành viên HĐQT

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

♣ Ông Nguyễn Ngọc Đại - Thành viên HĐQT

Họ và tên : Nguyễn Ngọc Đại

Số CMND : 271317438 Ngày cấp: 19/09/2006 Nơi cấp: Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 18/02/1977

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 16/7D, tổ 14, KP2, Phường Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 01/2000 – 09/2000	Nhân viên tổ tiếp thị tư vấn đầu tư – Phòng kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 09/2000 – 03/2002	Nhân viên Phát triển hạ tầng – Phòng kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 03/2002 – 08/2002	Nhân viên Phòng tiếp thị tư vấn đầu tư	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 09/2002 – 07/2004	Nhân viên Phòng Kế toán Thống kê	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 07/2004 – 09/2005	Nhân viên Phòng kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 09/2005 – 07/2007	Phó Phòng kiêm phụ trách Phòng hợp tác QT và quan hệ doanh nghiệp	Trường Cao đẳng CN&QT Sonadezi
Từ 07/2007 – 02/2011	Phó trưởng phòng bán hàng kiêm Phụ trách phòng bán hàng Phó Giám đốc sản giao dịch BĐS Sonadezi	Tổng Công ty Phát triển KCN
Từ 03/2011 – 12/2014	Phó Giám đốc	Xí nghiệp DV KCN Giang Điền
Từ 01/2015 – 07/2015	Phó Phòng kinh doanh	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 08/2015 – 01/2016	Phó Ban QTTH, trợ lý HĐQT Ban Tổng Giám đốc	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 02/2016 đến nay	Trợ lý, thư ký HĐQT, Ban Tổng Giám đốc	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 04/2019 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức : Trợ lý, thư ký HĐQT Ban Tổng Giám đốc

khác : Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 Cổ phần
Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 Cổ phần
Số cổ phần của người có liên quan : 0 Cổ phần
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao thành viên HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

⚡ Ông Phạm Văn Tĩnh - Thành viên HĐQT

Họ và tên : Phạm Văn Tĩnh
Số CMND : 270871638 ngày cấp 20/05/2017 Nơi cấp: Đồng Nai
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 07/11/1967
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Địa chỉ thường trú : 77/28, Khu quy hoạch nhà ở Đài PTTH Đồng Nai, Kp 3, phường Tam Hòa, Tp Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 09/1995 – 04/1998	Nhân viên	Phòng Tư vấn Đầu tư, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 04/1998 – 01/2002	Tổ trưởng Tổ tổng hợp	Xí nghiệp Hạ tầng KCN Gò Dầu, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2002 – 01/2003	Trưởng Đại diện KCN Gò Dầu	Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2003 – 01/2004	Phó Giám đốc	Xí nghiệp dịch vụ quản lý môi trường Sonadezi, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2004 – 07/2006	Phó Giám đốc	Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 08/2006 – 01/2012	Phó Hiệu trưởng	Trường cao đẳng Công nghệ và quản trị Sonadezi
Từ 02/2012	Chánh văn phòng	Tổng công ty Phát triển KCN

- 08/2015		
Từ 09/2015 - 06/2017	Trưởng phòng HCNS	Xí nghiệp dịch vụ KCN Giang Điền, Chi nhánh Tổng công ty CP Phát triển KCN
Từ 07/2017 đến nay	Giám đốc HCNS	Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Từ 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Giám đốc HCNS Công ty CP Sonadezi Giang Điền

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao thành viên HĐQT

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

☛ Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT

Họ và tên : Phạm Anh Tuấn

Số CMND : 271537156 ngày cấp 04/10/2008 Nơi cấp: Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 19/01/1975

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 26/A6, KDC An Bình, Phường An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính

Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 03/2003 - 08/2003	Chuyên viên Phòng kinh doanh	Công ty PT KCN Biên Hòa
Từ 08/2003 -	Trưởng Phòng Kinh doanh	Xí nghiệp phát triển Nhà Sonadezi

12/2003		
Từ 2004 – 2006	Giám đốc kinh doanh	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2006 – 2007	Giám đốc tài chính	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2007 – 04/2009	Giám đốc kinh doanh	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 05/2009 – 04/2015	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 01/2010 – 07/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc Sản Giao dịch BĐS Sonadezi Long Thành	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 04/2010 – 04/2015	Ủy viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 04/2015 đến nay	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 04/2007 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
Từ 04/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
Từ 05/2016 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức, Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi, Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu Công ty CP Sonadezi Long Thành : 2.521.456 cổ phần, chiếm 8,40% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần của người có liên quan sở hữu :

Họ tên	Mối quan hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Phạm Trọng Lập	Bố đẻ	65.000 cổ phần	0,22% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao thành viên HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

12.2.2 Sơ yếu lý lịch thành viên Ban Kiểm soát

✦ Ông Đặng Hải Bằng – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên : Đặng Hải Bằng
Số CMND : 272279855 ngày cấp 08/06/2013 Nơi cấp: Đồng Nai
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 05/12/1986
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Địa chỉ thường trú : A39, tổ 5, KP1, Phường Tân Phong, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, cử nhân Kế toán
Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 10/2008 – 04/2017	Nhân viên Kế toán	Công ty CP dịch vụ Sonadezi
Từ 04/2017 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu của : 1.500.000 cổ phần, chiếm 5,00% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

✦ Ông Nguyễn Công Hiếu -Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên : Nguyễn Công Hiếu
Số CMND : 261231168 ngày cấp 17/07/2007 Nơi cấp: CA Bình Thuận
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 16/05/1990
Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh
 Địa chỉ thường trú : KP5, Phường Phú Trinh, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
 Trình độ văn hóa : 12/12
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
 Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 12/2011 – 06/2017	Nhân viên Kế toán	Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN
Tháng 07/2017	Nhân viên Kế toán	Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Từ 08/2017 – 03/2019	Nhân viên Kế toán	Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN
Từ 04/2019 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
Từ 04/2018 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Cấp nước Đồng Nai

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao thành viên BKS

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

✦ Bà Nguyễn Khả Phương Thu – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên : Nguyễn Khả Phương Thu

Số CMND : 271743038 ngày cấp 22/02/2017 Nơi cấp: Đồng Nai

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 18/10/1986

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : N3/1 KP4 Cư xá Phúc Hải, Phường Tân Phong, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế (ngành Tài chính – Ngân hàng)
Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 2008 -2013	Nhân viên	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 2014 đến nay	Phó Phòng	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 04/2016 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Phó Phòng – Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao thành viên BKS

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

12.2.3 Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc

✦ Bà Lương Minh Hiền – Tổng Giám đốc Công ty

Đã nêu trong phần Lý lịch Thành viên HĐQT

✦ Ông Nguyễn Bá Chuyên – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : Nguyễn Bá Chuyên

Số CMND : 272311910 ngày cấp 03/04/2009 Nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 02/03/1976

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 12/E3, KP1, Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản lý xây dựng dân dụng và công nghiệp

Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 10/2001 – 2003	Nhân viên	Phòng quản lý đô thị quận 8, TP. HCM

Từ 2003 – 2005	Chỉ huy trưởng kiêm đội trưởng đội số 2	Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng công ty Tín Nghĩa
Từ 2005 – 2012	Trưởng phòng kỹ thuật	Công ty CP Sonadezi An Bình
Từ 2012 – 2017	Trưởng phòng kỹ thuật	Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 2017 – nay	Phó tổng giám đốc	Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 170.300 cổ phần, chiếm 0,57% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

⚡ Ông Hà Quang Chấn – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : Hà Quang Chấn

Số CMND : 270779558 ngày cấp 05/04/2007 Nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 04/01/1960

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : K1/113B, Nguyễn Tri Phương, phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 08/1983-10/1984	Nhân viên	Sở Tài chính Đồng Nai
Từ 10/1984-10/1989	Kế toán trưởng	Liên hiệp Xí nghiệp khai thác dọn lòng hồ Trị An
Từ 10/1989-	Kế toán trưởng	Công ty Thủy Sản Đồng Nai

12/1993		
Từ 01/1994- 10/1995	Chuyên viên	Sở Tài chính Đồng Nai
Từ 10/1995- 10/1999	Phó phòng nghiệp vụ II	Cục Quản lý vốn tại DN tỉnh Đồng Nai
Từ 10/1999- 12/2005	Phó, Trưởng phòng nghiệp vụ II	Chi Cục Tài chính DN tỉnh Đồng Nai
Từ 01/2006- 04/2008	Trưởng phòng kế hoạch tổng hợp	Trung tâm PT Quỹ đất Đồng Nai
Từ 05/2008- 06/2009	Phó phòng tài chính kế toán	Tổng công ty Sonadezi
Từ 07/2009- 07/2011	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
Từ 08/2011 đến nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 25.900 cổ phần, chiếm 0,086% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số cổ phần của người có liên quan : 0 cổ phần

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

✦ Bà Lê Thị Ngọc Sáu – Kế toán trưởng

Họ và tên : Lê Thị Ngọc Sáu

Số CMND : 271493771 ngày cấp 20/02/2013 Nơi cấp: Đồng Nai

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 18/06/1970

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 600/4/70 Đường Đồng Khởi, KP1, Phường Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 02/1993 - 1999	Nhân viên kế toán	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 01/2000 - 7/2000	Nhân viên	Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 8/2000 - 2001	Phụ trách kế toán	Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 01/2002 - 08/2002	Nhân viên kế toán	Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 9/2002 - 11/2003	Phụ trách kế toán	Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 12/2003 - 12/2007	Kế toán trưởng kiêm Trưởng Phòng Kế toán	Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 01/2008 - 06/2009	Phó Phòng Tài chính kế toán	Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
Từ 07/2009 - 08/2011	Phó Phòng Tài chính kế toán	Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 09/2011 đê nay	Kế toán trưởng kiêm Trưởng Phòng Tài chính - Kế toán	Công ty CP Sonadezi Long Bình.

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty : Kế toán trưởng kiêm Trưởng Phòng Tài chính - Kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu : 3.500 cổ phần, chiếm 0,01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số cổ phần của người có liên quan	: 0 cổ phần
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	: Không
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	: Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không

13. Tài sản

Bảng số 25: Tình hình tài sản cố định của Công ty

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2018		30/09/2019	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
I	Tài sản hữu hình	685.571.130.936	228.882.730.948	735.782.236.112	263.219.705.342
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	441.866.520.076	134.966.753.086	488.032.998.267	171.332.862.967
2	Máy móc thiết bị	5.195.009.564	1.514.457.602	5.406.408.452	1.504.509.183
3	Phương tiện vận tải	236.524.771.334	92.228.274.561	238.430.726.302	88.592.614.686
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.984.829.962	173.245.699	3.912.103.091	1.789.718.506
II	Tài sản vô hình	97.067.184.163	38.967.066.957	97.067.184.163	38.150.128.707
1	Quyền sử dụng đất	96.939.633.053	38.892.647.779	96.939.633.053	38.092.959.529
2	Phần mềm máy tính	127.551.110	74.419.178	127.551.110	57.169.178
	Tổng cộng	782.638.315.099	267.849.797.905	832.849.420.275	301.369.834.049

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Bảng số 26: Tình hình bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2018		30/09/2019	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
1	Nhà xưởng Texchempack (lô X)	1.742.009.864	732.757.721	1.742.009.864	662.200.139
2	Nhà xưởng Texchempack (lô Y)	1.277.787.910	1.024.155.760	1.277.787.910	976.238.713
3	Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	961.423.632	2.270.100.000	879.015.891
4	Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	4.300.161.068	10.064.815.590	3.932.268.317
5	Công trình HueKai	6.170.819.409	118.526.072	6.170.819.409	29.631.518
6	Bể chứa nước ngầm 50m ³ Textchempack	68.080.841	8.640.157	68.080.841	7.275.922
7	Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652	4.019.423.050	6.858.015.652	3.691.996.008
8	Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	8.054.965.926	9.549.943.771	7.696.843.035
9	Nhà xưởng ở rộng Bluescope	8.616.106.655	7.409.919.668	8.616.106.655	7.086.399.002
10	Nhà xưởng đường 19A	8.751.883.602	7.893.391.902	8.751.883.602	7.565.196.267
11	Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	8.798.762.199	7.388.223.663	8.798.762.199	7.005.956.934
	Tổng cộng	64.168.325.493	41.911.588.619	64.168.325.493	39.533.021.746

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

Bảng số 27: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên chi	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
1	Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	2.373.632.511	29.568.315.183	6.514.601.087
2	Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	702.692.895	609.657.238	668.721.629
3	Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	1.653.030.500	23.664.671	23.664.671
4	Sửa chữa lớn TSCĐ	812.013.203	34.003.433	-
Tổng cộng		5.541.369.109	30.235.640.525	7.206.987.387

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2019-2020

Bảng số 28: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019		Năm 2020 (*)
		Kế hoạch	% so với năm 2018	Kế hoạch
Vốn điều lệ	Triệu đồng	300.000	-	-
Doanh thu thuần	Triệu đồng	353.000	6,61%	-
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	111.421	-2,31%	-
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	90.714	-1,63%	-
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	25,70%	-	-
Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	30,24%	-	-
Cổ tức	%/ mệnh giá	20%	-	-

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty)

(*) Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình chưa xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2020, kế hoạch kinh doanh năm 2020 sẽ được xây dựng và thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty.

14.1 Căn cứ để đạt được kế hoạch

- Kế hoạch Doanh thu năm 2019 tăng nhẹ so với giá trị thực hiện năm 2018 là do kế

hoạch doanh thu đến từ hoạt động cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng tăng, tuy nhiên phần lợi nhuận thu được từ khoản tăng này khá nhỏ không đủ để bù đắp phần lợi nhuận giảm đến từ hoạt động kinh doanh nhà (trong năm 2019 kế hoạch về lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh nhà (KCD Trảng Bom) giảm so với năm 2018 vì năm 2019 Công ty chỉ bán phần còn lại của dự án bất động sản này), do đó kế hoạch lợi nhuận năm 2019 của Công ty giảm nhẹ so với năm 2018.

- Đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư: Do có số lượng khách hàng hoạt động tại các KCN với thời hạn hợp đồng lâu dài và tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp ổn định nên Công ty có nguồn thu tài chính ổn định (bao gồm doanh thu cho thuê đất, nhà xưởng, dịch vụ cấp nước). Với các dự án đang khai thác hiện nay, quỹ đất đủ điều kiện cho thuê hiện đã có nhà đầu tư thuê đất và ký hợp đồng, góp phần tăng trưởng doanh thu cho công ty.

- Toà nhà Văn phòng đi vào vận hành, trong đó diện tích cho thuê văn phòng mở rộng và tính đến nay, dịch vụ văn phòng cho thuê đạt được tỷ lệ lấp đầy 80%. Về thị trường bất động sản nhà ở năm 2019 có tín hiệu khởi sắc, đem lại doanh thu khả quan từ mảng kinh doanh khu dân cư. Các hoạt động tài chính khác (cho thuê tài sản, góp vốn), doanh thu ổn định.

- Đổi mới phương thức lãnh đạo, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, nhất là cán bộ quản lý trong Công ty. Nâng cao ý thức trách nhiệm của cán bộ, công nhân viên trong thực hiện nhiệm vụ, tăng cường phân cấp, đề cao trách nhiệm của các phòng ban, đơn vị và cá nhân, đồng thời đẩy mạnh kiểm tra, giám sát việc thực hiện nhiệm vụ.

- Thực hành tiết kiệm chi phí sản xuất, chi phí đầu tư, sử dụng các nguồn vốn sản xuất kinh doanh và vốn đầu tư hợp lý đạt hiệu quả kinh tế nhằm mang lại lợi nhuận cho doanh nghiệp.

- Nâng cao chất lượng công tác quản lý kỹ thuật, quản lý chất lượng công trình. Thực hiện nghiêm quy trình vận hành sản xuất và quy trình bảo dưỡng các máy móc, thiết bị, hệ thống van, đường ống. Thực hiện nghiêm ngặt quy trình quản lý đầu tư, quản lý chất lượng công trình xây dựng theo đúng pháp luật.

- Thực hiện tốt công tác an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ trang bị đầy đủ bảo hộ lao động và các thiết bị an toàn, cải thiện điều kiện làm việc, tạo môi trường tốt đảm bảo an toàn và sức khỏe để người lao động làm việc có năng suất cao.

Bảng số 29: Chi tiết kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2019 của Công ty

STT	Nội dung	Kế hoạch (Triệu đồng)	Thực tế thực hiện 9T/2019	Tỷ lệ hoàn thành thực tế 9T/2019
-----	----------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------------

			(Triệu đồng)	so với kế hoạch
1	Doanh thu thuần	353.000	253.221	71,73%
1.1	Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	208.965	150.911	72,22%
1.2	Doanh thu kinh doanh nước	89.175	64.265	72,07%
1.3	Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	29.699	22.561	75,97%
1.4	Doanh thu KDC Trảng Bom và góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	25.161	15.484	61,54%
2	Lợi nhuận trước thuế	111.421	94.111	84,46%
3	Lợi nhuận sau thuế	90.714	76.860	84,73%

Tính đến hết tháng 9/2019, Công ty đã hoàn thành 71,73% kế hoạch về doanh thu (trong đó doanh thu vẫn chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng) và hoàn thành 84,7% kế hoạch về lợi nhuận. Với tình hình kinh doanh như hiện nay, Công ty hoàn toàn có khả năng hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2019 như ĐHCĐ đã thông qua.

14.2 Định hướng phát triển chiến lược của Công ty

a) Tuân thủ pháp luật:

Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được đảm bảo tuân thủ theo các Quy định của Pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông đã được quy định cụ thể tại Điều lệ của Công ty.

b) Quản lý, công tác tổ chức:

- Hoàn thiện, củng cố công tác tổ chức và hoạt động của Công ty với mô hình CTCP, nâng cao trách nhiệm và tính chủ động của CBCNV, đảm bảo sự phát triển ổn định bền vững, lâu dài.

- Duy trì, nâng cao hệ thống quản lý chất lượng hiện có cho phù hợp yêu cầu về sản phẩm và chất lượng sản phẩm.

c) Tài chính:

- Tích cực tạo dựng hình ảnh, vị thế về tài chính nhằm thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, khách hàng về Công ty và sản phẩm dịch vụ của Công ty khi tham gia niêm yết trên thị trường chứng khoán.

- Xây dựng cơ chế quản lý tài chính minh bạch, công khai, phục vụ nhu cầu thông tin tài chính cho tất cả các đối tượng.

- Tiến hành liên doanh, liên kết trong và ngoài nước để nghiên cứu các sản phẩm và dịch vụ mới.

d) - Hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong các năm tới, công ty sẽ đầu tư phát triển hoạt động kinh doanh, cụ thể như:

- Tăng cường liên kết với các tổ chức tài chính, các tổ chức ngân hàng để tăng nguồn vốn khi cần thiết.

- Tăng cường liên kết với đối tác cùng ngành nghề, liên minh liên kết với các đối tác chiến lược nhằm trao đổi kinh nghiệm, học hỏi công nghệ để nâng cao năng lực cạnh tranh trong điều kiện mới/hội nhập.

- Phát triển nguồn nhân lực:

+ Công ty chú trọng đào tạo nguồn nhân lực cả về mặt chất lượng và số lượng. Ưu tiên tuyển dụng các lao động trực tiếp có tay nghề vững, cán bộ có kinh nghiệm và chuyên môn đáp ứng yêu cầu của sản xuất trong điều kiện hội nhập kinh tế. Đồng thời trẻ hóa lực lượng cán bộ trong Công ty.

+ Tiếp tục quan tâm, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của cán bộ công nhân viên, thực hiện tốt các chính sách, chế độ với người lao động.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn, IRS đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Trên cơ sở thông tin thu thập được, sau khi nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Sonadezi Long Bình, IRS cho rằng kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty dự kiến là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

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

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại Chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
2. Mã chứng khoán: SZB
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
4. Tổng số Chứng khoán niêm yết
 - Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: 30.000.000 cổ phiếu
 - Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký niêm yết tính theo mệnh giá: 300.000.000.000 đồng
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 53 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là 16.891.480 cổ phiếu chiếm 56,3% vốn điều lệ.

Bảng số 30: Danh sách và số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Chức danh	SLCP	SLCP cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo
1.	Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc	303.324	303.324	151.662
2.	Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng	3.500	3.500	1.750
3.	Hà Quang Chấn	Phó Tổng Giám đốc	25.900	25.900	12.950
4.	Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc	170.300	170.300	85.150
5.	Tổng công ty cổ phần Phát triển	- Ông Trần Thanh Hải -	13.867.000	13.867.000	6.933.500

	Khu công nghiệp	Chủ tịch HĐQT – Đại diện: 7.867.000 cổ phần - Bà Lương Minh Hiền – Tổng Giám đốc – Đại diện: 4.500.000 cổ phần - Ông Đặng Hải Bằng – Trưởng BKS – Đại diện: 1.500.000 cổ phần			
6.	Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT – Đại diện 2.521.456 cổ phần	2.521.456	2.521.456	1.260.728
	Tổng		16.891.480	16.891.480	8.445.740

(Nguồn: CTCP Sonadezi Long Bình)

6. Phương pháp tính giá

6.1 Tính giá

6.1.1 Giá trị sổ sách

Căn cứ theo báo cáo tài chính kiểm toán 2018, báo cáo tài chính Quý 3 năm 2019 của Công ty, giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Bảng số 31: Giá trị sổ sách của Công ty

TT	Chỉ tiêu	Giá 01 cổ phiếu
1	Giá trị sổ sách tại 31/12/2017	17.097 đồng

2	Giá trị sổ sách tại 31/12/2018	16.118 đồng
3	Giá trị sổ sách tại 30/09/2019	17.073 đồng

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và BCTC Quý 3 năm 2019 của Công ty)

6.1.2 Phương pháp định giá

e) Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/E

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

P : Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)

EPS : Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu

P/E bình quân : là P/E bình quân của các doanh nghiệp trong ngành được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

f) Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/B

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

P : Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)

BVS : Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

P/B bình quân : là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

6.2 Giá dự kiến chào sàn

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp định giá trên, mức giá dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu của Công ty sẽ do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thông báo bằng văn bản phù hợp với quy định của Pháp luật tại thời điểm niêm yết.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Sau khi niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Tại ngày 20/08/2019, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0% (tương đương 0 cổ phần).

8. Các loại thuế có liên quan

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đang đóng các loại thuế theo luật định như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, phí bảo vệ môi trường, thuế sử dụng đất, thuế xuất nhập khẩu, thuế môn bài. Cụ thể:

Bảng số 32: Các loại thuế phải nộp

Loại thuế	Mức thuế suất mỗi năm (%)
1. Thuế GTGT	10%
- Các hoạt động cung cấp cho doanh nghiệp chế xuất	0%
- Cung cấp nước sạch	5%
- Các hoạt động còn lại	10%
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	20%
3. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	0,03%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình)

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA

Địa chỉ : Tầng 12 tòa nhà CDC số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (024) 3944 6666

Website : <http://www.irs.com.vn/>

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Địa chỉ : 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3827 5026

Website : <https://www.rsm.global/vietnam>

VII. PHỤ LỤC

- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết;
- Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết;
- Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2018 của Công ty;
- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2019 của Công ty;
- Các hồ sơ khác (nếu có).

Đồng Nai, ngày 21 tháng 11 năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

CHỦ TỊCH HĐQT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THANH HẢI



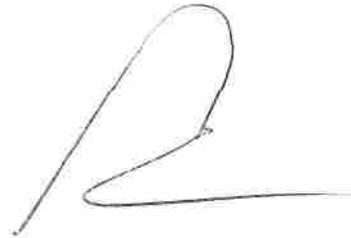
LƯƠNG MINH HIỀN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐẶNG HẢI BẰNG



LÊ THỊ NGỌC SÁU

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC TẾ HOÀNG GIA**

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ THU HƯƠNG