

LONG THANH Industrial Zone, Dong Nai Province



MỤC LỤC

1 THÔNG TIN CHUNG

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2018

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



ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ



NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ



I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT:



NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN



Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

- Tên giao dịch: Sonadezi Long Thành
- Mã cổ phiếu: SZL
- Trụ sở chính: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 3 514 494 – 3 514 496
- Fax: (0251) 3 514 499 / 92
- E-mail: longthanhiz@szl.com.vn
- Website: www.szl.com.vn
- Logo:
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600 649 539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 13 ngày 05/5/2015 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, đến nay, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên là 200 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

Các Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành bao gồm 6 đơn vị Công ty Sonadezi Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Phát triển KCN-Tổng Công ty Sonadezi); Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai; Công ty TNHH MTV Xây dựng và cấp nước Đồng Nai; Bru điện Đồng Nai (đã chuyển thành Viễn Thông Đồng Nai từ 01/01/2008); Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh Đồng Nai; Công ty cổ phần xây dựng Sonadezi.

Một số điểm nhấn đáng chú ý:



Năm 2002-2003

Từ năm 2002, đến giữa năm 2003 Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các công việc cần thiết để hình thành nên khu công nghiệp Long Thành, vốn điều lệ là 50 tỷ đồng.
Ngày 18/8/2003 thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



Năm 2005

Đến cuối năm 2005, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng. Ngành nghề kinh doanh chính là phát triển khu công nghiệp, khu dân cư.



Năm 2007

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




Năm 2009

Năm 2009 Công ty niêm yết cổ phiếu SZL trên thị trường chứng khoán



Năm 2010

Tháng 02/2010 thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản Sonadezi. Đến tháng 4/2010, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ lên 200 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.



Năm 2013-2014

Ngày 25/9/2013: Thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại KCN Châu Đức
- Ngày 23/9/2014: Thành lập Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành - chi nhánh Công ty CP Sonadezi Long Thành



Năm 2015

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

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

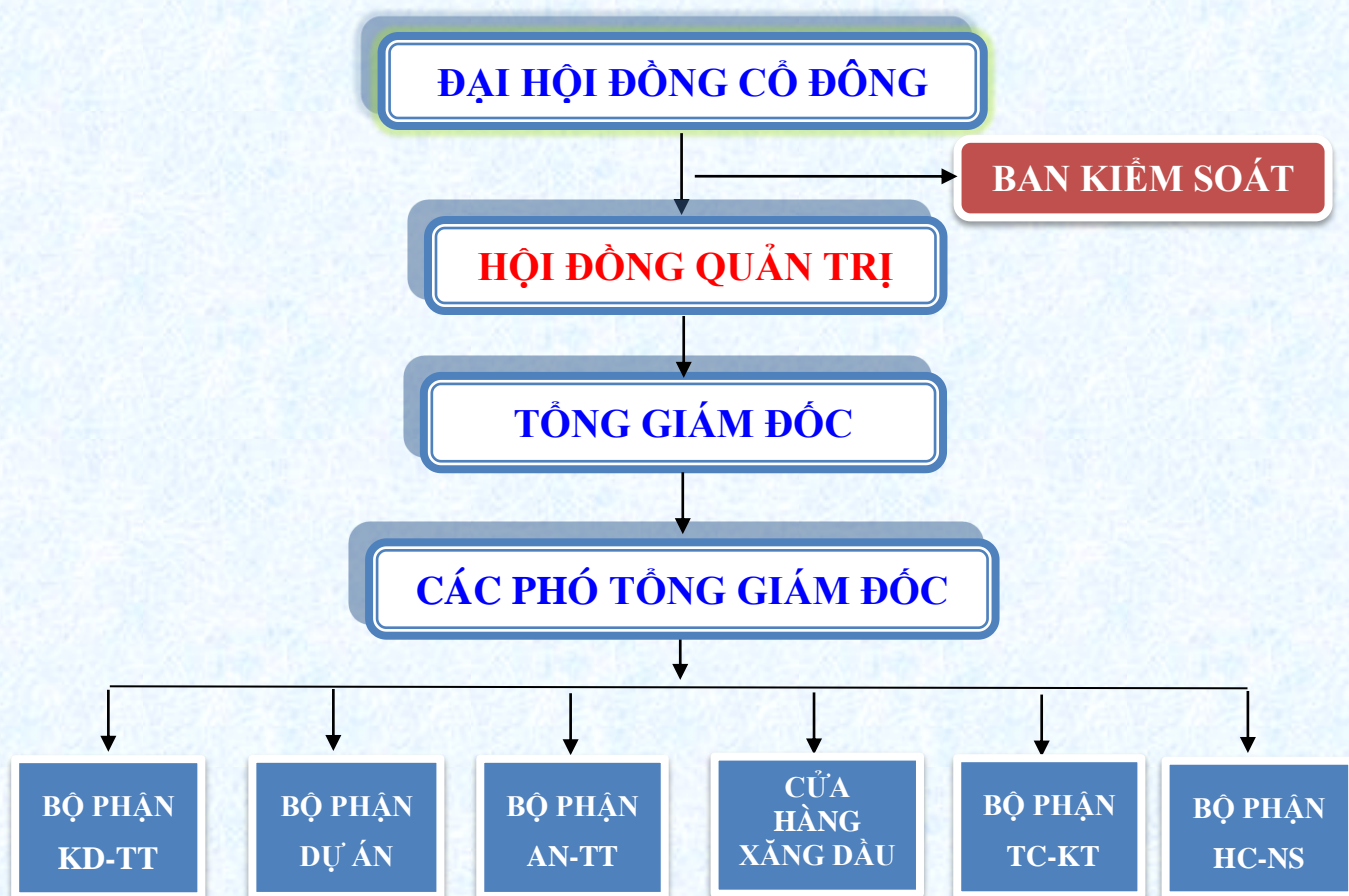
Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

3.1. Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



3.2. Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN Chủ tịch HĐQT	Ông PHẠM ANH TUẤN Thành viên HĐQT	Bà HUỖNH HOÀNG OANH Thành viên HĐQT
<p>Ngày tháng năm sinh: 23/12/1970 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh.</p> <p>+ Từ 03/1998 đến 12/2002: Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/2003 đến 02/ 2005: Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.</p> <p>+ Từ 03/2005 đến 11/ 2007: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam</p> <p>+ Từ 12/2007 đến 02/2009: Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 16/03/2009 đến 24/04/2009: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 25/04/2013 đến 24/4/2015: Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 24/4/2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 11/5/2016: TGD công ty CP Sonadezi Châu Đức</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính.</p> <p>+ Từ 03/2003-08/2003: Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty PT KCN Biên Hòa.</p> <p>+ 08/2003-12/2003: Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.</p> <p>+ 2004-2006: Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ 2006-2007: Giám đốc tài chính Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ 2007-2009: Giám đốc kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ 05/2009- 24/4/2015: Phó TGD Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ T01/2010- 01/7/2015: Kiêm nhiệm Giám đốc SGDBĐS Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ ngày 24/04/2010 đến 24/4/2015 là Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 24/4/2015 đến nay: Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 08/10/1965 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.</p> <p>+ Từ 1985 đến 2004: Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 8/2004 đến 12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/01/2006 – 31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 1/11/2007 – 30/04/2009: Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/05/2009 – 01/09/2010: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/09/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 15/10/2010 đến nay, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p>

Ông ĐINH NGỌC THUẬN Thành viên HĐQT	Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN Thành viên HĐQT	Ông VŨ TIẾN HÙNG Thành viên HĐQT	Ông LÊ TIẾN BỘ Thành viên HĐQT
<p>Ngày tháng năm sinh: 16/07/1978</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng</p> <p>+ Từ 2/2001 – 6/2001: NV Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa</p> <p>+ Từ 7/2001 – 3/2002: NV phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng</p> <p>+ Từ 4/2002 – 12/2004: NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 1/2005 - 10/2007: Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 11/2007 - 7/2009: Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi</p> <p>+ Từ 8/2009-6/2010: Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 7/2010 - 2015: Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền – Tổng công ty Phát triển KCN.</p> <p>- Từ 2015 – Đến nay: Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</p> <p>- Từ 24/4/2015 – Đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 21/01/1966</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.</p> <p>+ Từ 1990-1995: Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai.</p> <p>+ Từ 1995-2004: Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai.</p> <p>+ Từ năm 2004 – đến năm 2012: Phó phòng kế toán Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.</p> <p>+ Từ năm 2012 – đến năm 2014: Kế toán trưởng Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.</p> <p>+ Từ năm 2015 đến nay: Phó Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai.</p> <p>+ Từ 24/04/2016 đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 31/3/2017 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 29/03/1975</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD</p> <p>+ Tháng 09/1996 đến tháng 06/2003: Nhân viên kinh doanh, CN Điện Thống Nhất – Sở Điện lực Đồng Nai.</p> <p>+ Tháng 07/2003- tháng 06/2007: Tổ trưởng tổ chỉ số, Điện lực thống nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.</p> <p>+ Tháng 07/2007- tháng 04/2008: Phó Phòng kinh doanh, Điện lực Thống Nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.</p> <p>+ Tháng 05/2008 đến tháng 08/2009: Trưởng phòng thu ngân, Điện lực Thống Nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.</p> <p>+ Tháng 09/2008- Tháng 12/2009: Nhân viên phòng Vật tư, Điện lực Thống Nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.</p> <p>+ Tháng 01/2010- tháng 09/2010: Tổ trưởng tổ HC-NS Công ty CP Sonadezi Long Bình.</p> <p>+ Tháng 09/2010 đến tháng 09/2013: Phó phòng tổng hợp Công ty CP Sonadezi Long Bình.</p> <p>+ Tháng 09/2013 đến nay: Chánh văn phòng Công ty CP Sonadezi Long Bình.</p> <p>Tháng 11/2014 đến nay: Bí thư Chi bộ Công ty CP Sonadezi Long Bình.</p> <p>Tháng 01/2012 đến nay: Ủy viên BCH CĐCS Công ty CP Sonadezi Long Bình</p> <p>+ Từ 24/04/2016 đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 26/02/1976</p> <p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Quản lý đất đai, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.</p> <p>+ Từ tháng 10/1999 đến tháng 11/2001: Làm việc tại Trung tâm kỹ thuật Địa chính – Sở Tài nguyên & Môi trường Đồng Nai.</p> <p>+ Từ tháng 08/2003 đến 06/2010: Làm việc tại Phòng kế hoạch – Công ty Cổ phần Hóa An.</p> <p>+ Từ tháng 07/2010 đến nay: Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 24/04/2016 đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành</p>

3.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG Trưởng Ban kiểm soát	Bà LƯU THỊ THÚY VÂN Thành viên Ban kiểm soát	Bà LÊ THỊ QUỲNH THU Thành viên Ban kiểm soát
<p>Ngày tháng năm sinh: 05/09/1973</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán.</p> <p>+ Từ 02/08/2008 đến 24/04/2016 : Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 24/04/2016 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 19/5/1977</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ</p> <p>+ Từ 09/1999-01/2001: Kế toán tại Công ty Donafoods</p> <p>+ Từ 02/2001-10/2004: Kế toán tại Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 11/2004-06/2009: Kế toán tại XN Dịch vụ KCN Sonadezi.</p> <p>+ Từ 07/2009 – tháng 04/2016: Kế toán tại Công ty CP Sonadezi Long Bình.</p> <p>+ Từ 21/04/2016: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Bình.</p> <p>+ Từ 24/04/2016 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Ngày 31/3/2017 đến nay: Trưởng BKS Sonadezi Châu Đức</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 13/09/1967</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế</p> <p>+ Hiện tại: Công tác tại Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai. Chức vụ: Kế toán trưởng</p> <p>+ Từ 24/04/2016 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành</p>

3.4. Cơ cấu bộ máy quản lý.

3.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

Ông PHẠM ANH TUẤN Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Bà HUỖNH HOÀNG OANH Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	Ông LÊ XUÂN SÂM Phó Tổng Giám đốc
<p>Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị</p>	<p>Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 9/4/1977</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh</p> <p>+ Từ 4/2002 – 6/2004: Nhân viên kỹ thuật tại Công ty PT KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 7/2004 – 1/2009: Chuyên môn kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 2/2009 – 7/2010: Tổ trưởng Tổ giám sát XDDD tại Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 8/2010 – 8/2011: Phó Giám đốc phụ trách BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Tháng 9/2011 – 8/2015: Giám đốc BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Tháng 9/2015 đến 10/2017: Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Tháng 10/2017 đến nay: Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Tháng 1/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành.</p>

3.4.2. Kế Toán Trưởng

Ông PHẠM TRẦN HÙNG THỊNH

Ngày tháng năm sinh: 29/7/1984

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

+ Từ 8/2006 – 10/2012: Nhân viên kế toán Tổng Công ty Phát triển KCN

+ Từ 11/2012 – 4/2017: Kế toán trưởng Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai

+ Từ 5/2017 đến nay: Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành

3.5. Các công ty con, công ty liên kết: Không

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Trong năm 2019, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu	389,2 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	104,1 tỷ đồng
3	Lợi nhuận sau thuế	82 tỷ đồng
4	Chi phí xây dựng cơ bản	348,17 tỷ đồng
5	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019	25%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

4.2. Chiến lược phát triển giai đoạn 2018-2020

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

4.3. Mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty.

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

- Nâng cao trình độ nghề nghiệp, phù hợp với yêu cầu của Công ty vì sự nghiệp phát triển đất nước.

5. CÁC RỦI RO:

Công tác quản lý rủi ro của Công ty tập trung vào các nhóm rủi ro trọng yếu sau đây:

Nội dung	Giải pháp
<p>Cạnh tranh thị trường: Mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng gay gắt. Đối thủ cạnh tranh ngày lớn mạnh về quy mô, tăng về số lượng.</p> <p>Sự thay đổi của thị trường</p> <p>Sự thay đổi về các quy định, chính sách của Cơ quan quản lý nhà nước</p> <p>Rủi ro về dự án: Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án mới để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp được ổn định, tuy nhiên công ty phải đối mặt với vấn đề liên quan đến công tác đền bù giải tỏa để thực hiện dự án.</p> <p>Ảnh hưởng bởi nhà cung cấp: Phụ thuộc vào nhà cung cấp không đảm bảo uy tín, chất lượng làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cập nhật chiến lược phát triển chung của Công ty, định vị thương hiệu Công ty để có chính sách thu hút đầu tư phù hợp. • Tận dụng ưu thế về cơ sở hạ tầng và thương hiệu Công ty. • Tìm hiểu thông tin về các đối thủ cạnh tranh. • Giữ mối quan hệ tốt và liên lạc thường xuyên với khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật những thay đổi, nhu cầu của khách hàng. • Liên tục cải tiến quy trình và đưa ra giải pháp cung ứng dịch vụ đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng • Kịp thời cập nhật xu thế của thị trường, nhu cầu của khách hàng, quy trình công nghệ, v.v... • Cập nhật phổ biến kịp thời các quy định, chính sách của các Cơ quan quản lý Nhà nước. • Nắm vững và tuân thủ các quy định, chính sách pháp luật thay đổi của Nhà nước • Kịp thời cập nhật các chính sách về giá đất đai để áp giá đền bù hợp lý cho người dân các dự án. • Đẩy nhanh công tác đền bù và triển khai thi công các dự án đã được duyệt để đưa vào hoạt động kinh doanh tránh lãng phí nguồn tài nguyên. • Định kỳ đánh giá năng lực chất lượng dịch vụ cung ứng của nhà cung cấp để đưa ra các chính sách phù hợp • Theo dõi đánh giá nhà cung cấp định kỳ quý/năm



II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã đạt được những kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2018/năm 2017
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	366	342	417,4	122%	114%
2	Lợi nhuận trước thuế	105,6	88	129,3	147%	122%
3	Thuế TNDN	16,5	17,6	20,4	116%	124%
4	Lợi nhuận sau thuế	89	70,4	109	155%	122%

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2018 đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Nhà xưởng cho thuê:

Trong năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê 05 nhà xưởng (NX 43, 44, 19, 28 và NX 59) và ký Bản thỏa thuận cho thuê 04 xưởng (38 & 39, 42 và NX 58). Lũy kế đến thời điểm hiện tại, Công ty đã cho thuê được 42 nhà xưởng. Tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê (ký hợp đồng và bản thỏa thuận) tại KCN Long Thành là 207.794,62 m² (20,77ha).

Hiện tại, Công ty đang triển khai Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức để thực hiện việc tiếp thị cho thuê.

1.2. Nhà xây thô và đất nền:

Trong năm 2018, Công ty đã ký Hợp đồng bán được 24 nền đất nâng lũy kế nền đất đã bán lên 257 nền, đồng thời công ty cũng hoàn tất việc bán 12 căn nhà liên kế 3 KDC Tam An 1.

1.4. Tình hình bán hàng của Cửa hàng xăng dầu Sonadezi

STT	Nội dung	Từ 1/1/2018– 31/12/2018		Lũy kế đến 31/12/2018	
		Nhập	Bán	Nhập	Bán
1	Xăng khoáng	1.265.000	1.270.860	3.236.000	3.228.829
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1.155.000	1.155.148	2.977.000	2.966.899

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Ban điều hành và số cổ phần nắm giữ:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lý lịch	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
				01/1/2018	31/12/2018
1	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	10,106%	10,106%
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	0,014%	0,014%
3	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng giám đốc	Xem phần sơ yếu lý lịch Phó tổng giám đốc	0%	0%
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	Xem phần sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng	0%	0%

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

2.3.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến ngày **31/12/2018**, tổng số lao động tại Công ty là 112 người, được phân theo cơ cấu như sau:

Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2018

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	06	5,4 %
Đại học	50	44,6 %
Cao đẳng	06	5,4 %
Trung cấp, thợ (3/7)	28	25 %
Phổ thông trung học	22	19,6 %
Tổng cộng	112	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	83	74,2%
Nữ	29	25,8 %
Tổng cộng	112	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

2.3.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách nhân sự và đào tạo:

- Trong năm 2018, Công ty đã tuyển dụng 03 CB.CNV ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của Công ty.

- Đào tạo: Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2018 đã cử 110 lượt CB.CNV tham gia 29 khóa nghiệp vụ nâng cao kiến thức chuyên môn để bắt kịp công việc được giao, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

b. Chính sách lương thưởng:

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

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

c. Chính sách BHXH, BHYT và BHTN:

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

Thực hiện các thủ tục để tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động đúng thời hạn.

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

d. Chính sách, chế độ khác:

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

3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN:

Các dự án:

a. Dự án Khu công nghiệp Long Thành và KDC Tam An I:

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Bên cạnh đó, Công ty đã tiếp tục triển khai dự án Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4 để phục vụ nhu cầu thuê xưởng của khách hàng. Đến nay, Công ty đã triển khai đầu tư xây dựng 14/24 nhà xưởng thuộc dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 4 để đưa vào hoạt động kinh doanh tiếp thị cho thuê xưởng. Nhằm tiếp tục định hướng đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê, Công ty đã lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 5 tại vị trí lô đất bao quanh bởi cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4, Công ty TNHH Daemyung, Công ty TNHH Olympus. Dự kiến hoàn tất hồ sơ lập dự án đầu tư trong năm 2019 và triển khai đầu tư xây dựng vào đầu năm 2020.

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

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

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

c. Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai

Ngày 20/11/2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức thẩm định hồ sơ Quy hoạch chung 1/5000 Khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành. Hiện nay, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 03/03/2016 về việc quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035.

Ngày 23/10/2017, Công ty CP Sonadezi Long Thành đã lập hồ sơ gửi Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai về việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai.

Ngày 01/11/2017, Sở KHĐT đã có văn bản số 3634/SKHĐT-KTĐN gửi các sở ngành về việc lấy ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án. Đến thời điểm này, đã có 06 sở ngành có văn bản trả lời bao gồm: Cục Thuế Đồng Nai, sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Ban chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, Sở Tài nguyên Môi trường, UBND huyện Long Thành.

Ngày 29/12/2017 Sở KHĐT có văn bản số 4422/SKHĐT-KTĐN gửi Sở Tài nguyên Môi trường về việc rà soát lại chức năng sử dụng đất và thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai. Ngày 06/04/2018, Sở Tài nguyên Môi trường có văn bản số 1966/STNMT-QH gửi các sở ngành liên quan, UBND huyện Long Thành, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai tại xã Tam An, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã có văn bản số 314/SZL-DA ngày 05/05/2018 về việc giải trình bổ sung theo nội dung văn bản 1966/STNMT-QH ngày 06/04/2018 của dự án đầu tư Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai. Ngày 17/9/2018, UBND huyện có công văn số 8222/UBND –NV báo cáo sở Kế hoạch Đầu tư và Sở TNMT về 200m² đất cây do UBND xã Tam An quản lý. Hiện nay, Sở Tài nguyên môi trường đang tập hợp nội dung ý kiến của các sở ngành để thẩm định nhu cầu sử dụng đất cho dự án.

Công ty đang tiến hành hồ sơ lập quy hoạch phân khu cho dự án.

d. Dự án Khu dân cư 03ha.

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

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

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

còn vướng mắc 02 trường hợp chưa nhận tiền hỗ trợ để bàn giao mặt bằng cho Sonadezi Long Thành với diện tích 3.482 m².

e. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

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

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

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

Chưa phê duyệt phương án bồi thường là 38 trường hợp với diện tích đất là 32,11 ha, Công ty tiếp tục phối hợp với UBND huyện Long Thành bồi thường, giải tỏa trong năm 2019.

f. Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 1 – KCN Châu Đức:

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

Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 – KCN Châu Đức do Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa Vũng Tàu cấp phép xây dựng bao gồm quy hoạch xây dựng 05 nhà xưởng cho thuê. Trong năm 2018, Sonadezi Long Thành đã hoàn tất việc triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện 02 nhà xưởng thuộc dự án và đang thực hiện tiếp thị cho thuê. Hiện nay, đã có khách hàng quan tâm thuê hai nhà xưởng này. Ngoài ra, Công ty cũng đang tiến hành triển khai xây dựng nhà xưởng số 3 để tiếp tục có sản phẩm tiếp thị kinh doanh

Các công ty con, công ty liên kết: Không

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

(ĐVT: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.515.754	1.599.242	0,55
2	Doanh thu thuần	320.822	364.862	14
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	105.155	126.909	20,68
4	Lợi nhuận khác	474	2.465	520,04
5	Lợi nhuận trước thuế	105.629	129.374	22,48

6	Lợi nhuận sau thuế	89.036	109.067	22,50
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	7,06	5,70	
TSNH/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	5,13	4,38	
(Tiền và các khoản tương đương tiền+các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,63	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,87	1,76	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	2,77	3,16	
Giá vốn hàng bán			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,22	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,28	0,30	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,17	0,21	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,07	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,33	0,35	

4.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2018

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số cổ phần đã phát hành}}$$

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2018:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{578.947.520.362}{18.190.900} = 31.826 \text{ đồng/CP.}$$

4.4. Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn:

Cổ tức năm 2018: Dự kiến 25%.

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

5.1. Cổ phần:

Tổng số cổ phần	: 20.000.000 Cổ phần
Tổng số cổ phần đang lưu hành	: 18.190.900 Cổ phần
Tổng số cổ phiếu quỹ	: 1.809.100 Cổ phần

5.2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn

5.2.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm chốt danh sách ngày 06/12/2018)

(Đơn vị tính: đồng)

STT	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
A	Cổ đông pháp nhân (22 tổ chức)	164.121.700.000	90,22%
1.	Trong nước (06 tổ chức)	133.763.800.000	73,53%
2.	Nước ngoài (16 tổ chức)	30.357.900.000	16,69%
B	Cổ đông cá nhân (515 người)	17.787.300.000	9,78%
	Tổng cộng	181.909.000.000	100%

Nguồn: Trung tâm Lưu Ký chứng khoán Việt Nam (VSD)

5.2.2. Cổ đông/thành viên góp vốn Nhà nước

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm chốt danh sách ngày 06/12/2018)

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	Số 01, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	360033 5363	102.380.000.000	51,190%
2	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	113404	11.322.000.000	5,661%
	Tổng cộng			113.702.000.000	56,851%

5.2.3. Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập: không có

5.2.4. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Bảng 3: Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài của Công ty tại thời điểm chốt danh sách ngày 06/12/2018)

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ ĐK	ĐỊA CHỈ	Giá trị sở hữu	Tỷ lệ
1	ANDREAS KARALL	IA5975	30/42 Moo 13 Nurnplubwan Nongprue, Banglamung, Chonburi 20150, Thailand	346.500.000	0,1905%
2	Bryce Paul England	IA8348	6 Lakeside Ave Monterey 2217 NSW Australia	3.000.000	0,0016%
3	CHOI HEE JU	IB1698	Phòng 607, chung cư The Garden, Mỹ Đình, Hà Nội	4.000.000	0,0022%
4	DETHRAT ANIWAT	IB0425	70/169 Lumpini VilleonnuchLadkrabang,Ladkrabang Bangkok 10520 Thailand	100.000	0,0001%
5	Dong Yeul An	IA3096	Seobu-ri, Unyang-up, Ulju-gun, Ulsan-city, Kyungnam, Korea	700.000	0,0004%
6	Hongyui Simeon Tsao	IA6392	4/F 152 Hollywood Rd, Sheung Wan, Hong Kong	384.000.000	0,2111%

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ ĐK	ĐỊA CHỈ	Giá trị sở hữu	Tỷ lệ
7	Ishizuka Yosuke	IS0617	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	1.200.000	0,0007%
8	KAO KUO FENG	IS9984	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	2.700.000	0,0015%
9	KOICHI IGARASHI	IS0992	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	2.000.000	0,0011%
10	LEONARD JOSEPH FORD	IA7597	5000 Ammonett Dr APT 5303 Franklin, TN 37067 USA	167.300.000	0,0920%
11	LIM SO YOUNG	IA7902	Căn hộ T5. 1606 Căn hộ cao cấp The Vista - Xa lộ Hà Nội, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	4.000.000	0,0022%
12	PONTUS SEBASTIAN KARL BYRING	IA7169	Sörnäistenkatu 8A11 00580 Helsinki Finland	249.600.000	0,1372%
13	SETH DAVID LEVINE	IA9506	5 Hang Ming Street, Ma On Shan, New Territories, Hong Kong, China SAR	40.000.000	0,0220%
14	Shinichi Sano	I00393	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	32.000.000	0,0176%
15	Thomas Briem	IA6056	Swiss Post Box 58685 Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria	13.000.000	0,0071%
16	THOMAS OSTERWALD	I00308	Myilinsstr.38, B-60323, Frankfurt, German	790.300.000	0,4344%
17	WASUPORN HARNNAPACHEWIN	IA9535	17/8 Soi Ramkhamhaeng 43/1 Plabpla Wangthonglang Bangkok 10310 Thailand	5.500.000	0,0030%
18	Winkler Markus	IS0532	Frohlpstrasse 20 Ch-8038 Zurich	499.900.000	0,2748%
19	ACADIAN FRONTIER MARKETS EQUITY FUND	CA4193	200 Clarendon Street, 52nd Floor Boston MA 02116	1.682.400.000	0,9249%
20	AFC VF LIMITED	CA6761	c/o Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman	5.254.600.000	2,8886%
21	AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	CA2521	1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-0027	110.000.000	0,0605%
22	America LLC	CA5883	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	18.148.200.000	9,9765%
23	Deutsche Bank AG London	CS1028	Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB	87.700.000	0,0482%
24	EASTSPRING INVESTMENTS	CS5892	26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	1.009.300.000	0,5548%

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ ĐK	ĐỊA CHỈ	Giá trị sở hữu	Tỷ lệ
25	FINANSIA SYRUS SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED	CA3202	999/9 The Offices @ Central Word, 18th Floor, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan	2.000.000	0,0011%
26	GALILEO – VIETNAM FUND	CB7111	4, Rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg	1.372.890.000	0,7547%
27	IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD	CA2539	1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan	11.000.000	0,0060%
28	KT ZMICO SECURITIES COMPANY LIMITED	CA4050	16TH FLOOR, LIBERTY SQUARE BUILDING, 287 SILOM ROAD, BANGRAK, BANGKOK 10500, THAILAND	149.200.000	0,0820%
29	MAYBANK KIM ENG SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	CA1550	999/9 The Offices of Central World 20-21, 24 Fl, Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok Thailand	1.025.200.000	0,5636%
30	MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC	CS1597	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA,UK	10.000	0,0000%
31	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	CS9483	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	4.000.000	0,0022%
32	PENSION RESERVES INVESTMENT TRUST FUND	CA7713	C/O Prim Board, 84 State Street, Suite 250, Boston, MA 02109	1.455.200.000	0,8000%
33	SAMSUNG SECURITIES CO., LTD.	CA9463	15 fl., 67, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul, Korea	1.200.000	0,0007%
34	SCB Securities Company Limited (brokerage)	CA7408	19 Tower 3, 20th-21st Floor, 101 RCP Tower, Ground Floor, SCB Park Plaza, Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900, Bangkok, Thailand	45.000.000	0,0247%

5.2.5. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không thay đổi

5.2.6. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Trong năm 2018, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

5.2.7. Các chứng khoán khác: không

6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

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

6.2. Tiêu thụ năng lượng

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

6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

- Nguồn cung cấp nước của KCN Long Thành: Công ty TNHH MTV Cấp nước Đồng Nai.
- Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 18.558 m³/ngày đêm (tính bình quân 12 tháng của năm 2018).

- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng:

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

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

- Tổng số lao động: 112 người.
- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 14.830.000 đồng.

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

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

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

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

- c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2018 đã cử 110 lượt CB.CNV tham

gia 29 khóa nghiệp vụ nâng cao kiến thức chuyên môn để bắt kịp công việc được giao, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

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

Trong năm 2018, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.726.536.306 đồng cho các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học... Đặc biệt, Công ty luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng một căn nhà tình thương do Tổng Công ty Sonadezi phát động.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

1.1. Phân tích tổng quan về tình hình hoạt động của Công ty so với kế hoạch.

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với kết quả kinh doanh đạt được đáng kể như sau:

Doanh thu thực hiện là 417 tỷ đồng tương đương 122% so với kế hoạch (417 tỷ/342 tỷ), đạt 114% so với năm 2017 (417 tỷ/366 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 129 tỷ đồng tương đương 147% so với kế hoạch (129 tỷ/88 tỷ), đạt 122% so với năm 2017 (129 tỷ/106 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 109 tỷ đồng.

1.2. Thực hiện năm 2018:

1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

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

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

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

1.2.2. Công tác quản lý môi trường

Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, $K_q = 0,9$; $K_f = 0,9$) trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai. Hoàn thành việc cải tạo, nâng cấp khả năng xử lý nước thải của nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành.

- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN: không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2018.

- Thực hiện chương trình giám sát môi trường KCN Long Thành định kỳ theo quy định, tần suất báo cáo 02 lần/năm.

- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường về nước thải công nghiệp đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Long Thành theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo yêu cầu của Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước và Luật tài nguyên nước.

- Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải phát sinh và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định.

- Thực hiện lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ nộp cơ quan chức năng theo quy định.

Thực hiện công tác giám sát môi trường toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN,

kip thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh

1.2.3. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2018 đã cử 110 lượt CB.CNV tham gia 29 khóa nghiệp vụ nâng cao kiến thức chuyên môn để bắt kịp công việc được giao, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2018

Trong năm 2018, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty và toàn thể CB.CNV, công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.726.536.306 cho các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học...

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

2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ:

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

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

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

- Thực hiện công khai, minh bạch tất cả các hoạt động của Công ty đồng thời phổ biến rộng rãi các quy định, quy chế, quy trình và các thủ tục hành chính để công việc được thực hiện một cách đồng bộ và thống nhất; Tiếp tục tham mưu và đổi mới các quy trình đưa vào

áp dụng (quy trình đào tạo, quy trình tuyển dụng, quy trình tạm ứng thanh toán...); Hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban.

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

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

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

4.1. Kế hoạch phát triển:

Trong năm 2019, Công ty sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, KCN Châu Đức và công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra. Đồng thời, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh triển khai công tác quy hoạch, đền bù, giải tỏa và xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) và Khu dân cư 3ha.

Công ty đã đặt ra kế hoạch năm 2019 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu	389,2
2	Lợi nhuận trước thuế	104,1
3	Lợi nhuận sau thuế	82
4	Chi phí xây dựng cơ bản	348,17
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	25%

4.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2019:

4.2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Trong năm 2019, Công ty sẽ triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 4 của KCN Long Thành, nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

Mục tiêu: 6 nhà xưởng trong năm 2019.

- Kinh doanh KDC:

Khu dân cư Tam An 1: Tiếp tục triển khai mở bán mới các lô liên kế 1,8,9,10, biệt thự A1&A2.

4.2.2. Công tác xây dựng hạ tầng: Trong năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2019 khoảng 348,1 tỷ đồng.

4.2.3. Các dự án trong giai đoạn triển khai:

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

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 4.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha)
- Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai (195ha)

Các dự án khác:

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

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

4.2.4. Giải pháp thực hiện

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

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.
- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung nằm trong giới hạn cho phép.

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

5.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

- Lượng nước sử dụng: KCN Long Thành đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất cung cấp lên đến 18.243m³/ngày đêm.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành đáp ứng khả năng xử lý nước thải phát sinh của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất lên đến 15.000m³/ngày đêm.
- Chất lượng nước thải thải ra nguồn tiếp nhận luôn đạt quy chuẩn xả thải cho phép theo quy định của pháp luật (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9).
- Quản lý chất thải rắn và chất thải nguy hại theo đúng quy định của pháp luật.
- Chất lượng môi trường trong KCN qua các đợt giám sát trong năm 2018 luôn đạt quy chuẩn cho phép, đảm bảo môi trường xanh – sạch – đẹp.

5.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

5.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương



IV

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

1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2018.

Trong năm 2018, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 417 tỷ đồng tương đương 122% so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 129 tỷ đồng tương đương 147% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 109 tỷ đồng.

Đây chính là nỗ lực của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty trước tình hình kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn phục hồi.

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

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

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

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

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

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

Nhìn chung, trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật để đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh tốt. Bên cạnh đó, các hoạt động về môi trường đã được công ty triển khai tốt, công tác xã hội được đẩy mạnh và quan tâm kịp thời.

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

3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2019 như sau:

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.
- Liên tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty đồng thời tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.
- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.
- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2019 Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

3.2. Các Dự án của Công ty và định hướng phát triển.

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

- Dự án cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4
- Dự án cụm xưởng cho thuê giai đoạn 5
- Dự án Khu dân cư 03ha.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha)
- Dự án KDC và du lịch dọc sông Đồng Nai (195ha)
- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức (50ha).
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



V

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/1/2018	31/12/2018
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	28,39%	28,39%
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, TGD	10,106%	10,106%
3	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	0,014%	0,014%
4	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	10%	10%
5	Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT	0%	0%
6	Vũ Tiến Hùng	Thành viên HĐQT	0%	0%
7	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT	5,661%	5,661%

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

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

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

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

1.2.1. Chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển Công ty.

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

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, KDC Tam An 1, Dự án Khu dân cư 3ha, dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, dự án khu dân cư và Khu du lịch dọc sông Đồng Nai 195ha.
- Triển khai dự án cụm xưởng giai đoạn 1 – KCN Châu Đức.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2017 bằng tiền mặt với tỷ lệ 15%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.500 đồng) cho cổ đông.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- Chỉ đạo tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.000 đồng) cho cổ đông.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2019.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2018.

Trong năm 2018, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.
- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã có 05 buổi họp định kỳ và 15 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các Nghị quyết và Quyết định được ban hành như sau:

Stt	Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 03/NQ-SZL-HĐQT	05/01/2018	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan công ty CP Sonadezi An Bình thi công nhà xưởng số 2 – KCN Châu Đức
2	Nghị quyết số 31/NQ-SZL-HĐQT	06/02/2018	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan công ty CP Dịch vụ Sonadezi: + Hợp đồng nguyên tắc về vận chuyển, xử lý và tiêu hủy chất thải số 29-2011/HĐNT.XLCT. + Thực hiện lập Báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường cho KCN Long Thành năm 2018

Stt	Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
3	Nghị quyết số 48/NQ-SZL-HĐQT	06/03/2018	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHCĐ thường niên năm 2018 Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 9 – NK IV (2016-2020): - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2017. - Kế hoạch 2018
4	Nghị quyết số 52/NQ-SZL-HĐQT	16/03/2018	- Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018. - Ký hợp đồng tiền gửi với Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
5	Nghị quyết số 92/NQ-SZL-HĐQT	17/4/2018	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi.
6	Nghị quyết số 113/NQ-SZL-HĐQT	10/5/2018	Thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018, bổ nhiệm Người phụ trách Quản trị Công ty.
7	Nghị quyết số 174/NQ-SZL-HĐQT	10/7/2018	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức đợt 2/2017.
8	Nghị quyết số 235/NQ-SZL-HĐQT	24/8/2018	Thông qua việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: + Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện lấy mẫu và thử nghiệm để kiểm soát chất lượng nước thải đầu nổi
9	Nghị quyết số 254/NQ-SZL-HĐQT	13/9/2018	Thông qua việc ký kết hợp đồng, giao dịch với người có liên quan Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi thuê dịch vụ bảo vệ tại nhà xưởng KCN Châu Đức.
10	Nghị quyết số 886/NQ-SZL-HĐQT	03/10/2018	Thông qua việc ký kết Hợp đồng thi công xây dựng các nhà xưởng số 3 –

Stt	Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
11	Nghị quyết số 285/NQ-SZL-HĐQT	24/10/2018	KCN Châu Đức, nhà xưởng số 57,56 – KCN Long Thành với người có liên quan Công ty CP Sonadezi An Bình. Thông qua việc ký hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây lắp nhà xưởng số 3- GĐ1 KCN Châu Đức với Công ty CP Sonadezi Châu Đức và thông qua chủ trương tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 bằng tiền.
12	Nghị quyết số 307/NQ-SZL-HĐQT	15/11/2018	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018

1.2.3. Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2019.

Trong năm 2019, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

1.3. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT – TGD
2	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT – Phó TGD
3	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
4	Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT
5	Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên HĐQT
6	Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2018	31/12/2018
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban kiểm soát	3,00%	3,00%
2	Lưu Thị Thúy Vân	Thành viên BKS	0%	0%
3	Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên BKS	0%	0%

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

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

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- Thù lao của HĐQT : 5.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 2.500.000 đồng/người/tháng
- Lương của Trưởng BKS chuyên trách : 23.800.000 đồng/tháng
- Thưởng của HĐQT : 80.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 40.000.000 đồng/người

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018, Thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH là 1.160.000.000 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 547.132.000 đồng.

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

(ĐVT: đồng)

Stt	Họ & tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2018	Ghi chú
1	Ông Phạm Anh Tuấn	UV HĐQT, TGD	837.057.000	
2	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	UV HĐQT, Phó TGD	736.928.000	
3	Ông Lê Xuân Sâm	Phó TGD	798.021.898	

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Stt	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ, công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	Gửi tiền có kỳ hạn	50 tỷ
2	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,696 tỷ
3	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	Cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, điện thi công.. Thi công xây dựng	4,198 tỷ 6,1 tỷ
4	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	Thuê mặt bằng KCN Châu Đức	2,8 tỷ
5	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	Bán xăng, dầu; sử dụng nước Thu chiết khấu thanh toán Thuê vận hành nhà máy XLNT Lập báo cáo thực hiện các công trình BVMT phục vụ giai đoạn vận hành “xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCNLT”	0,37 tỷ 0,64 tỷ 39,6 tỷ 0,315 tỷ
6	Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Tiền nước, điện thi công	0,028 tỷ
7	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Mua hàng hóa dịch vụ (nước sạch)	62 tỷ
8	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Vận chuyển & xử lý rác	0,048 tỷ

3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2018, công ty đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của Công ty.



VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		701,348,940,383	669,107,110,151
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	85,945,123,336	30,447,888,485
1. Tiền	111		23,945,123,336	20,447,888,485
2. Các khoản tương đương tiền	112		62,000,000,000	10,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	452,700,000,000	455,280,000,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		452,700,000,000	455,280,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75,557,273,621	77,923,990,469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19,076,815,300	19,531,304,795
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	30,939,118,684	10,375,640,019
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	27,476,839,082	51,744,467,672
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1,935,499,445)	(3,727,422,017)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	140	4.7	76,983,590,781	77,493,777,469
1. Hàng tồn kho	141		76,983,590,781	77,493,777,469
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10,162,952,645	27,961,453,728
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	734,298,631	7,088,458,058
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	4,467,149,341	6,130,154,588
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	4,961,504,673	14,742,841,082
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		897,892,811,174	846,647,162,882
I. Tài sản cố định	220	4.9	160,414,197,710	146,610,566,676
1. Tài sản cố định hữu hình	221		160,344,265,710	146,610,566,676
Nguyên giá	222		461,103,836,761	424,091,652,762
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(300,759,571,051)	(277,481,086,086)
2. Tài sản cố định vô hình	227		69,932,000	-
Nguyên giá	228		775,039,229	700,039,229
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(705,107,229)	(700,039,229)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	278,916,621,056	260,441,968,948
1. Nguyên giá	231		460,293,781,073	411,446,985,460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(181,377,160,017)	(151,005,016,512)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		49,159,899,621	32,141,797,596
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	49,159,899,621	32,141,797,596
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	190,836,400,000	190,836,400,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24,500,000,000	24,500,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166,336,400,000	166,336,400,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		218,565,692,787	216,616,429,662
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	216,683,122,198	214,842,064,462
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1,882,570,589	1,774,365,200
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,599,241,751,557	1,515,754,273,033

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNHĐịa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,
Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,020,294,231,195	987,601,253,425
I. Nợ ngắn hạn	310		123,037,640,681	94,769,804,815
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	28,651,948,029	11,108,825,674
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,656,242	4,885,755,983
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	524,662,383	275,333,500
4. Phải trả người lao động	314		6,813,858,000	2,994,395,636
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	4,697,088,049	1,660,267,497
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25,438,911,620	24,622,101,092
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	35,900,530,126	29,626,390,019
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	1,600,000,000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21,008,986,232	17,996,735,414
II. Nợ dài hạn	330		897,256,590,514	892,831,448,610
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	81,664,177,100	93,290,975,828
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	773,594,916,861	758,963,035,281
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	41,997,496,553	40,577,437,501
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		578,947,520,362	528,153,019,608
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	578,947,520,362	528,153,019,608
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4,000,619,235	4,000,619,235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		102,821,985,396	93,918,343,528
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		294,937,790,680	253,046,931,794
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		204,061,368,992	182,201,413,113
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		90,876,421,688	70,845,518,681
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,599,241,751,557	1,515,754,273,033

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNHĐịa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An,
Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	364,862,622,771	321,894,315,499
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1,071,790,908
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		364,862,622,771	320,822,524,591
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	242,889,691,341	222,828,946,763
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		121,972,931,430	97,993,577,828
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	48,809,813,148	44,694,222,049
7. Chi phí tài chính	22	5.4	77,370,828	288,729,456
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>54,300,000</i>	<i>236,400,000</i>
8. Chi phí bán hàng	25		2,726,442,511	2,395,395,723
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	41,069,832,402	34,848,797,835
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		126,909,098,837	105,154,876,863
11. Thu nhập khác	31	5.6	3,741,862,348	494,948,595
12. Chi phí khác	32		1,277,099,578	21,136,547
13. Lợi nhuận khác	40		2,464,762,770	473,812,048
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		129,373,861,607	105,628,688,911
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	20,414,745,308	16,458,214,430
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(108,205,389)	134,055,800
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		109,067,321,688	89,036,418,681
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.4	4,797	4,191

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		-		
1. Lợi nhuận trước thuế	01		129,373,861,607	105,628,688,911
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	41,020,172,795	40,302,263,994
Các khoản dự phòng	03		(1,791,922,572)	651,779,409
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(118,047)	(18,990,935)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48,221,354,183)	(44,211,161,676)
Chi phí lãi vay	06	5.4	54,300,000	236,400,000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		120,434,939,600	102,478,979,703
Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(10,133,051,633)	(44,648,132,013)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		509,354,415	6,000,662,885
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		71,654,253,368	38,759,681,418
Tăng giảm chi phí trả trước	12		4,492,101,691	(10,637,548,481)
Tiền lãi vay đã trả	14		(33,300,000)	(194,400,000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.1 3	(11,400,000,000)	(23,959,009,236)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,950,000	65,776,000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9,250,192,838)	(7,133,471,754)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		166,276,054,603	60,732,538,522
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(111,890,978,982)	(137,536,635,446)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	208,745,455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(492,730,000,000)	(542,950,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		495,310,000,000	542,160,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45,588,887,183	40,611,735,221
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63,722,091,799)	(97,506,154,770)

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(1,600,000,000)	(3,200,000,000)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(45,456,846,000)	(63,650,510,000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(47,056,846,000)	(66,850,510,000)
	LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		55,497,116,804	(103,624,126,248)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	30,447,888,485	134,067,385,388
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		118,047	4,629,345
	TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	85,945,123,336	30,447,888,485

Phạm Anh Tuấn

Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Phạm Trần Hưng

**Thịnh
Kế Toán
Trưởng**

**Tiêu Thị Cẩm
Anh**

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 VND.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 112 (31/12/2017: 113).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Đại lý du lịch;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh; và
- Điều hành tua du lịch.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh

khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án

kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc và cơ sở hạ tầng	05 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 15 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm
+ Khác	04 năm

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc và cơ sở hạ tầng	07 – 25 năm
---	-------------

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.10. Chi phí trả trước

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

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.13. Chi phí phải trả

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

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.17. Giá vốn hàng bán

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

3.18. Chi phí tài chính

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

3.19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Dịch vụ cung cấp nước	5%
▪ Dịch vụ xử lý nước thải	10%
▪ Dịch vụ cho thuê	10%
▪ Các dịch vụ khác	10%
▪ Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất	0%

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.23. Báo cáo bộ phận

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

3.24. Các bên liên quan

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

3.25. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	36.940.313	79.754.140
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.908.183.023	20.368.134.345
Các khoản tương đương tiền	62.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	85.945.123.336	30.447.888.485

(Xem tiếp trang sau)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND			Tại ngày 01/01/2018 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Đầu tư vào đơn vị khác:	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	3.750.000.000	-	2.500.000.000	3.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	133.943.040.000	-	100.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	(*)	-	63.036.400.000	(*)	-
Cộng	166.336.400.000		-	166.336.400.000		-

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

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

Xem tiếp trang sau)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	359.476.318	331.318.116
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty TNHH Samil Vina	6.122.746.916	1.788.524.850
Công ty TNHH Global Dyeing	4.387.075.626	320.291.443
Các khách hàng khác	8.207.516.440	17.091.170.386
Cộng	19.076.815.300	19.531.304.795

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	14.566.438.000	7.495.474.246
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH XD Trường An Thịnh	8.871.921.315	-
Công ty Cổ phần Giao thông 828	3.476.018.700	-
Các nhà cung cấp khác	4.024.740.669	2.880.165.773
Cộng	30.939.118.684	10.375.640.019

(Xem tiếp trang sau)

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu	16.330.429.000	-	13.756.652.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	123.140.000	-	123.450.000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	105.047.685	-	106.466.664	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	10.653.781.316	-	37.351.123.820	-
Phải thu khác	264.441.081	-	406.775.188	-
Cộng	27.476.839.082	-	51.744.467.672	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm mục 8:	5.549.758.187	-	4.370.000.000	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán	1.935.499.445	-	4.640.796.549	913.374.532

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

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Yo Limited	-	-	-	1.400.476.344	-	>03 năm 06 tháng
Công ty Cổ phần cơ điện Hoàng Hưng	-	-	-	1.304.820.760	913.374.532	01 năm
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	>03 năm	739.612.109	-	>03 năm
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	-	>03 năm	518.387.336	-	>03 năm
Các khách hàng khác	677.500.000	-	>03 năm	677.500.000	-	>03 năm
Cộng	1.935.499.445	-		4.640.796.549	913.374.532	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	176.940.000	-	115.440.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.857.407.331	-	77.140.286.933	-
Thành phẩm	528.211.736	-	-	-
Hàng hóa	421.031.714	-	238.050.536	-
Cộng	76.983.590.781	-	77.493.777.469	-

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

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Hạng mục KCN Long Phước	30.766.046.007	1.425.619.438
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.459.683.786	7.109.584.569
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	6.830.579.834	1.171.332.955
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	645.566.129	622.657.380
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470.985.600	470.985.600
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	428.904.674	657.505.335
Hạng mục xây dựng khu dân cư	317.648.854	196.624.570
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	240.484.737	20.487.487.749
Cộng	49.159.899.621	32.141.797.596

(Xem tiếp trang sau)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc và CSHT VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	400.264.808.73 3	11.786.609.02 3	8.581.646.728	3.154.879.229	303.709.049	424.091.652.762
Mua trong năm	600.400.000	-	42.727.273	35.230.000	-	678.357.273
Đầu tư XD/CB hoàn thành	35.820.345.926	-	-	513.480.800	-	36.333.826.726
Tại ngày 31/12/2018	436.685.554.65 9	11.786.609.02 3	8.624.374.001	3.703.590.029	303.709.049	461.103.836.761
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	263.872.712.16 6	8.579.876.377	2.036.894.546	2.687.893.948	303.709.049	277.481.086.086
Khấu hao trong năm	20.704.232.596	1.075.594.687	1.166.321.000	332.336.682	-	23.278.484.965
Tại ngày 31/12/2018	284.576.944.76 2	9.655.471.064	3.203.215.546	3.020.230.630	303.709.049	300.759.571.051
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	136.392.096.56 7	3.206.732.646	6.544.752.182	466.985.281	-	146.610.566.676
Tại ngày 31/12/2018	152.108.609.89 7	2.131.137.959	5.421.158.455	683.359.399	-	160.344.265.710

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 137.559.805.038 VND.

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
Nguyên giá:				
Nhà	395.876.875.206	49.433.697.349	(586.901.736)	444.723.670.819
Cơ sở hạ tầng	15.570.110.254	-	-	15.570.110.254
Cộng	411.446.985.460	49.433.697.349	(586.901.736)	460.293.781.073
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	149.094.814.512	29.337.519.505	(58.690.000)	178.373.644.017
Cơ sở hạ tầng	1.910.202.000	1.093.314.000	-	3.003.516.000
Cộng	151.005.016.512	30.430.833.505	(58.690.000)	181.377.160.017
Giá trị còn lại:				
Nhà	246.782.060.694			266.350.026.802
Cơ sở hạ tầng	13.659.908.254			12.566.594.254
Cộng	260.441.968.948			278.916.621.056

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

(Xem tiếp trang sau)

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí dự án KCN Châu Đức	-	3.863.357.000
Chi phí trả trước kinh doanh đất	-	1.096.681.008
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	-	661.823.601
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	734.298.631	558.021.542
Chi phí kinh doanh nhà	-	550.291.492
Chi phí trả trước đền bù đất	-	351.178.000
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	-	7.105.415
Cộng	734.298.631	7.088.458.058
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	154.026.683.140	154.026.683.140
Chi phí trả trước kinh doanh đất	48.047.449.961	48.717.831.963
Chi phí trả trước đền bù đất	9.607.525.539	9.607.527.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.321.039.418	1.749.996.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.010.030.239	507.201.876
Chi phí kinh doanh nhà	670.393.901	232.823.802
Cộng	216.683.122.198	214.842.064.462

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.462.971.774	7.462.971.774	1.004.275.000	1.004.275.000
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Duy Hiếu	5.390.002.767	5.390.002.767	-	-
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	5.168.294.568	5.168.294.568	1.862.408.886	1.862.408.886
Công ty TNHH Tiên Triết	2.824.697.963	2.824.697.963	3.695.087.132	3.695.087.132
Phải trả cho các đối tượng khác	7.805.980.957	7.805.980.957	4.547.054.656	4.547.054.656
Cộng	28.651.948.029	28.651.948.029	1.108.825.674	11.108.825.674

4.13. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT được khấu trừ	4.467.149.341	-	(1.663.005.247)	-	6.130.154.588	-
Thuế GTGT phải nộp	-	-	928.465.359	928.465.359	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	560.042.241	-	20.413.326.329	11.400.000.000	9.573.368.570	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	406.660.500	1.933.486.483	1.802.159.483	-	275.333.500
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.401.462.432	-	768.010.080	-	5.169.472.512	-
Các loại thuế khác	-	-	21.833.526	21.833.526	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	118.001.883	737.362.411	619.360.528	-	-
Cộng	9.428.654.014	524.662.383	23.139.478.941	14.771.818.896	20.872.995.670	275.333.500

(Xem tiếp trang sau)

4.14. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản trích trước khác	4.697.088.049	1.660.267.497
Cộng	4.697.088.049	1.660.267.497
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	72.251.324.562	84.419.150.237
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	9.412.852.538	8.871.825.591
Cộng	81.664.177.100	93.290.975.828

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	609.595
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.978.949.675	4.271.417.720
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	139.671.000	119.267.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.650.459.000	3.644.459.000

Phải trả dự án Tam An	10.504.768.166	9.600.636.704
Tiền ứng trước xây dựng chung cư C2A	10.000.000.000	10.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.626.682.285	1.990.000.000
Cộng	35.900.530.126	29.626.390.019

Dài hạn:

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	41.997.496.553	40.577.437.501
------------------------------	----------------	----------------

(Xem tiếp trang sau)

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	25.438.911.620	24.622.101.092
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	773.594.916.861	758.963.035.281

4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.882.570.589	1.774.365.200
Cộng	1.882.570.589	1.774.365.200

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	83.628.298.299	255.529.121.397	520.345.163.982
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	89.036.418.681	89.036.418.681
Điều chỉnh theo thông báo kết quả kiểm toán của KTNN	-	-	-	-	537.648.173	537.648.173
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.290.045.229	(10.290.045.229)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2016	-	-	-	-	(18.098.061.228)	(18.098.061.228)
Chia cổ tức năm 2016	-	-	-	-	(45.477.250.000)	(45.477.250.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 01/01/2018	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	93.918.343.528	253.046.931.794	528.153.019.608
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	109.067.321.688	109.067.321.688
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.903.641.868	(8.903.641.868)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017	-	-	-	-	(12.795.570.934)	(12.795.570.934)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	(27.286.350.000)	(27.286.350.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2018	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 31/12/2018	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	102.821.985.396	294.937.790.680	578.947.520.362

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vốn góp của công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	97.620.000.000	97.620.000.000
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.809.100)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

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

4.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	109.067.321.688	89.036.418.681
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(21.813.464.338)	(12.795.570.934)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	87.253.857.350	76.240.847.747
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.797	4.191

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2018 là số tạm trích.

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	248,52
	Tại ngày 31/12/2018	
	Nguyên tệ	
		VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty TNHH Yo Limited – Xử lý tài chính nợ phải thu khó đòi		1.400.476.344

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	65.410.025.236	65.509.177.948
Doanh thu kinh doanh nhà đất	30.952.273.325	22.754.170.819
Doanh thu kinh doanh nước	77.455.041.060	73.746.935.500
Doanh thu xử lý nước thải	55.546.934.589	49.304.279.415
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	93.579.434.142	78.280.862.798
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	41.834.914.419	32.214.889.019
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Cộng	364.862.622.771	321.894.315.499

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	4.248.248.577	3.296.849.740
--	---------------	---------------

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	28.890.121.976	25.892.043.120
Giá vốn kinh doanh nhà đất	14.611.432.242	11.318.365.953
Giá vốn dự án mới	6.665.584.989	7.328.336.302
Giá vốn kinh doanh nước	68.215.775.410	70.434.609.400
Giá vốn xử lý nước thải	49.228.924.261	43.373.410.985
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	34.501.132.772	33.088.431.121
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	40.755.940.788	31.363.920.023
Giá vốn khác	20.778.903	29.829.859
Cộng	242.889.691.341	222.828.946.763

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.018.380.108	32.281.776.221
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.144.284.075	11.830.640.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	155.325	18.990.935
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	646.993.640	562.814.893
Cộng	48.809.813.148	44.694.222.049

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	54.300.000	236.400.000
Chiết khấu thanh toán	23.033.550	11.873.396
Lỗi chênh lệch tỷ giá	37.278	40.456.060
Cộng	77.370.828	288.729.456

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.916.134.500	22.698.432.500
Chi phí vật liệu quản lý	1.451.970.132	1.223.486.872
Chi phí đồ dùng văn phòng	402.299.644	577.852.382
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.682.233.550	859.810.000
Thuế, phí và lệ phí	21.333.526	23.017.985
Chi phí dự phòng	(391.446.228)	651.779.409
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.063.419.484	2.519.619.998
Chi phí bằng tiền khác	9.923.887.794	6.294.798.689
Cộng	41.069.832.402	34.848.797.835

5.6. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Phí điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	1.268.818.947	-

Thanh lý TSCĐ	-	208.745.455
Tiền phạt thu được	2.119.085.304	126.235.000
Thu nhập khác	353.958.097	159.968.140
Cộng	3.741.862.348	494.948.595

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.652.679.983	5.866.921.046
Chi phí nhân công	25.916.134.500	22.698.432.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.020.172.795	40.302.263.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.738.155.518	100.737.843.336
Chi phí khác bằng tiền	72.075.943.886	84.868.253.069
Cộng	285.403.086.682	254.473.713.945

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	129.373.861.607	105.628.688.911
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.687.916.518	1.540.479.730
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(16.144.284.075)	(11.830.640.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	115.917.494.050	95.338.528.641
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	27.687.535.012	26.094.912.982
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông 20%</i>	88.229.959.038	69.243.615.659
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	2.768.753.501	2.609.491.298
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông	17.645.991.807	13.848.723.132

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

20.414.745.308

16.458.214.430

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo quy định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.600.000.000)	(3.200.000.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	65.410.025.236	30.952.273.325	77.455.041.060	93.579.434.142	97.465.849.008	364.862.622.771
Cộng	65.410.025.236	30.952.273.325	77.455.041.060	93.579.434.142	97.465.849.008	364.862.622.771
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	36.519.903.260	16.340.841.083	9.239.265.650	59.078.301.370	794.620.067	121.972.931.430
Chi phí bán hàng	689.604.222	172.299.430	330.925.349	1.117.192.324	416.421.186	2.726.442.511
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.126.569.370	3.372.319.797	8.438.900.936	10.195.689.829	11.936.352.470	41.069.832.402
Thu nhập tài chính						48.809.813.148
Chi phí tài chính						77.370.828
Thu nhập khác						3.741.862.348
Chi phí khác						1.277.099.578
Lợi nhuận kế toán trước thuế						129.373.861.607
Chi phí thuế TNDN hiện hành						20.414.745.308
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(108.205.389)
Lợi nhuận sau thuế						109.067.321.688
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	35.613.325.115	438.974.363		48.994.722.986	1.473.858.884	86.520.881.348
Chi phí khấu hao	7.699.911.000	1.645.569.000	-	29.256.739.505	2.417.953.290	41.020.172.795

(Xem tiếp trang sau)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	65.509.177.948	21.682.379.911	73.746.935.500	78.280.862.798	81.603.168.434	320.822.524.591
Cộng	65.509.177.948	21.682.379.911	73.746.935.500	78.280.862.798	81.603.168.434	320.822.524.591
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	39.617.134.828	10.364.013.958	3.312.326.100	45.192.431.677	(492.328.735)	97.993.577.828
Chi phí bán hàng	181.464.513	353.734.267	204.114.753	1.430.223.171	225.859.019	2.395.395.723
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.805.587.952	2.252.529.312	7.661.388.396	8.132.406.992	9.996.885.183	34.848.797.835
Thu nhập tài chính						44.694.222.049
Chi phí tài chính						288.729.456
Thu nhập khác						494.948.595
Chi phí khác						21.136.547
Lợi nhuận kế toán trước thuế						105.628.688.911
Chi phí thuế TNDN hiện hành						16.458.214.430
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						134.055.800
Lợi nhuận sau thuế						89.036.418.681
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	3.292.844.451	-	-	70.650.462.050	8.763.509.974	82.706.816.475
Chi phí khấu hao	7.945.893.000	1.637.765.000	-	29.154.564.994	1.564.041.000	40.302.263.994

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
4. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
6. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
9. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
10. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi
11. Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
12. Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
Phải thu:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	332.041.918	314.401.041
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	27.434.400	16.917.075
Cộng – Xem thêm mục 4.3	359.476.318	331.318.116

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	505.754.000	338.000.000
Cổ tức phải thu của Sonadezi Châu Đức	5.040.000.000	4.032.000.000
Phải thu tiền điện Công ty CP Sonadezi An Bình	4.004.187	-
Cộng – Xem thêm mục 4.5	5.549.758.187	4.370.000.000

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả ngắn hạn cho người bán:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	(6.100.346.055)	(566.092.000)
Công ty CP xây dựng Đồng Nai	(587.040.000)	(438.183.000)
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	(708.705.719)	-
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	(62.700.000)	-
Công ty CP Môi trường Sonadezi	(4.180.000)	-
Cộng – Xem thêm mục 4.12	(7.462.971.774)	(1.004.275.000)

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi – Xem thêm mục 4.4	14.566.438.000	7.495.474.246

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.893.540.877	3.127.248.067
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	338.607.700	157.561.173
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	16.100.000	12.040.500
Cộng – Xem thêm mục 5.1	4.248.248.577	3.296.849.740

(Xem tiếp trang sau)

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	10.113.450.435	11.321.843.757
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	53.579.791.485	47.232.639.720
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.586.746.381	2.878.040.662
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	11.740.801.373	8.763.647.596
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	71.759.927.950	74.026.760.745
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	48.873.000	35.112.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	396.110.000	-
Cộng	151.225.700.624	144.258.044.480

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	25.595.000.000	10.238.000.000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	2.830.500.000	1.132.200.000
HDQT và Ban Tổng Giám đốc	162.300.000	64.920.000
Cộng	28.587.800.000	11.435.120.000

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	9.329.387.200	6.303.640.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.040.000.000	4.032.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.400.000.000	1.120.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	374.896.875	375.000.000
Cộng	16.144.284.075	11.830.640.000

(Xem tiếp trang sau)

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	840.000.000	753.000.000
Thu nhập của Tổng Giám đốc	837.057.000	1.031.262.000
Thu nhập của các thành viên chủ chốt khác	2.059.280.698	1.715.251.000

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	646.301.200	802.119.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm	768.010.080	1.139.167.001

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	1.168.047.330	1.168.047.330
Trên 1 năm đến 5 năm	5.197.810.620	5.022.603.521
Trên 5 năm	56.702.405.309	57.645.622.489
Cộng	63.068.263.259	63.836.273.340

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.945.123.336	30.447.888.485
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.471.744.855	29.560.534.778
Đầu tư ngắn hạn	452.700.000.00	455.280.000.00
Tài sản tài chính khác	166.336.400.00	166.336.400.00
	0	0
	0	0
Cộng	738.453.268.19	681.624.823.26
	1	3
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	-	1.600.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	83.278.853.257	59.602.139.895
Chi phí phải trả	86.361.265.149	94.951.243.325
	169.640.118.40	156.153.383.22
Cộng	6	0

Rủi ro tín dụng

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền và tương đương tiền	85.945.123.336	30.447.888.485
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.471.744.855	29.560.534.778
Cộng	119.416.868.191	60.008.423.263

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	-	41.281.356.704	4.697.088.049	45.978.444.753
Từ 1 – 5 năm	-	41.997.496.553	81.664.177.100	123.661.673.653
Tại ngày 31/12/2018	-	83.278.853.257	86.361.265.149	169.640.118.406

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	1.600.000.000	19.024.702.394	1.660.267.497	22.284.969.891
Từ 1 – 5 năm	-	40.577.437.501	93.290.975.828	133.868.413.329
Tại ngày 01/01/2018	1.600.000.000	59.602.139.895	94.951.243.325	156.153.383.220

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

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.191	3.916

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

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

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

Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập



7

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

Số: 19.129/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2019 từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2019

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

Lộ Nguyễn Thúy Phượng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1191-2018-026-1

Long Thành, ngày ..01.. tháng ...4... năm 2019 ^{me}

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Anh Tuấn

Phạm Anh Tuấn