

## 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 2017

---

### **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:



### 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](mailto:longthanhiz@szl.com.vn)
- Website: [www.szl.com.vn](http://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 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

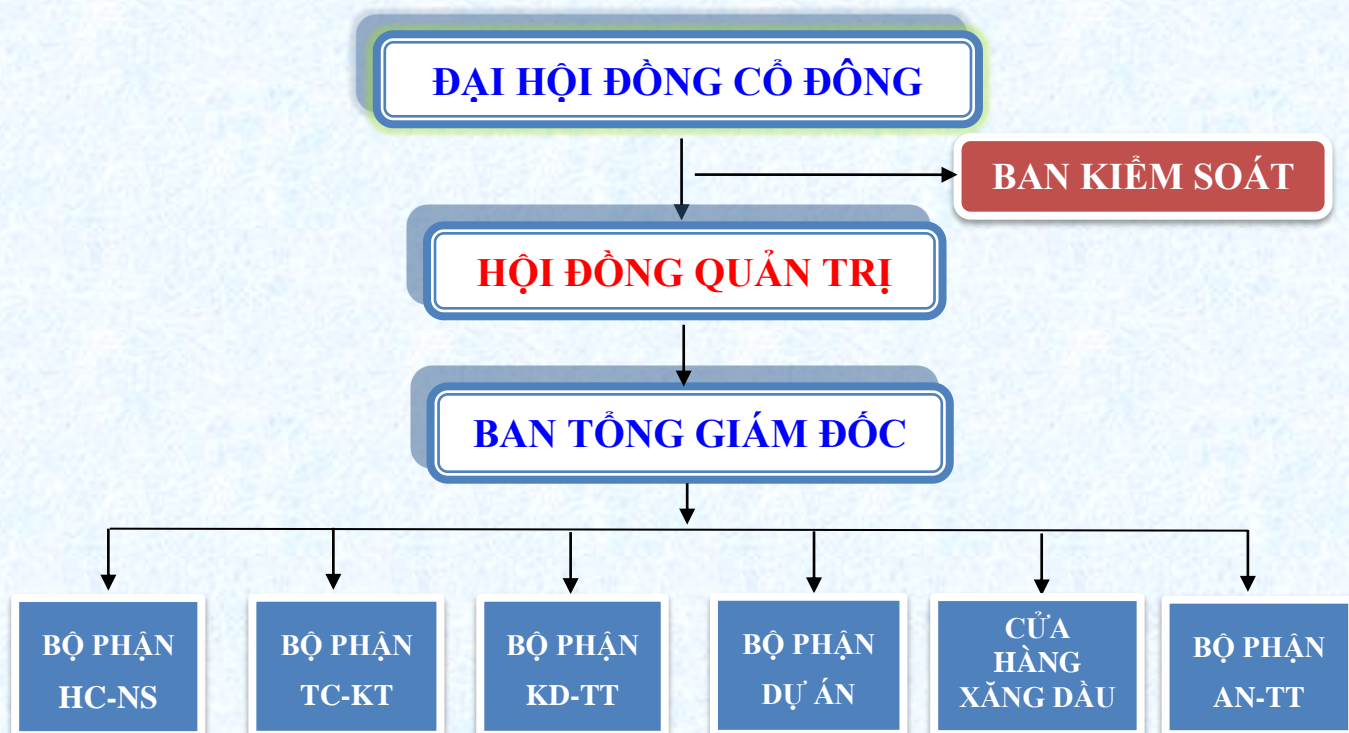
Ngành nghề kinh doanh:

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

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



**Ông**  
**ĐINH NGỌC THUẬN**  
**Thành viên HĐQT**

Ngày tháng năm sinh: 16/07/1978  
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng  
+ Từ 2/2001 – 6/2001: NV Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa  
+ Từ 7/2001 – 3/2002: NV phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng  
+ Từ 4/2002 – 12/2004: NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa  
+ Từ 1/2005 - 10/2007: Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa  
+ Từ 11/2007 - 7/2009: Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi  
+ 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  
+ Từ 7/2010 - 2015: Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền – Tổng công ty Phát triển KCN.  
- Từ 2015 – Đến nay: Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức  
- Từ 24/4/2015 – Đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

**Bà NGUYỄN THỊ**  
**THU VÂN**  
**Thành viên HĐQT**

Ngày tháng năm sinh: 21/01/1966  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.  
+ Từ 1990-1995: Chuyên viên tại Sở Thương mại Du lịch Đồng Nai.  
+ Từ 1995-2004: Chuyên viên Cục quản lý vốn TSNN tại DN ĐN-Chi cục TCDN Đồng Nai.  
+ Từ năm 2004 – đến năm 2012: Phó phòng kế toán Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.  
+ Từ năm 2012 – đến năm 2014: Kế toán trưởng Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai.  
+ Từ năm 2015 đến nay: Phó Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai.  
+ Từ 24/04/2016 đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành

**Ông**  
**VŨ TIẾN HÙNG**  
**Thành viên HĐQT**

Ngày tháng năm sinh: 29/03/1975  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD  
+ Tháng 09/1996 đến tháng 06/2003: Nhân viên kinh doanh, CN Điện Thống Nhất – Sở Điện lực Đồng Nai.  
+ Tháng 07/2003- tháng 06/2007: Tổ trưởng tổ chỉ số, Điện lực thống nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.  
+ Tháng 07/2007- tháng 04/2008: Phó Phòng kinh doanh, Điện lực Thống Nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.  
+ Tháng 05/2008 đến tháng 08/2009: Trưởng phòng thu ngân, Điện lực Thống Nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.  
+ Tháng 09/2008- Tháng 12/2009: Nhân viên phòng Vật tư, Điện lực Thống Nhất – Công ty Điện lực Đồng Nai.  
+ Tháng 01/2010- tháng 09/2010: Tổ trưởng tổ HC-NS Công ty CP Sonadezi Long Bình.  
+ Tháng 09/2010 đến tháng 09/2013: Phó phòng tổng hợp Công ty CP Sonadezi Long Bình.  
+ Tháng 09/2013 đến nay: Chánh văn phòng Công ty CP Sonadezi Long Bình.  
Tháng 11/2014 đến nay: Bí thư Chi bộ Công ty CP Sonadezi Long Bình.  
Tháng 01/2012 đến nay: Ủy viên BCH CĐCS Công ty CP Sonadezi Long Bình  
+ Từ 24/04/2016 đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành

**Ông LÊ TIẾN**  
**BỘ**  
**Thành viên**  
**HĐQT**

Ngày tháng năm sinh: 26/02/1976  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Quản lý đất đai, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.  
+ Từ tháng 10/1999 đến tháng 11/2001: Làm việc tại Trung tâm kỹ thuật Địa chính – Sở Tài nguyên & Môi trường Đồng Nai.  
+ Từ tháng 08/2003 đến 06/2010: Làm việc tại Phòng kế hoạch – Công ty Cổ phần Hóa An.  
+ Từ tháng 07/2010 đến nay: Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Biên Hòa.  
+ Từ 24/04/2016 đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành



### 3.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

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

### 3.4. Cơ cấu bộ máy quản lý.

#### 3.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

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

### 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 2018, 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	342 tỷ đồng
2	Lợi nhuận sau thuế	70,4 tỷ đồng
3	Chi phí xây dựng cơ bản	322,1 tỷ đồng
4	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2018	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.
- 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.

## 5. CÁC RỦI RO:





## II

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.

Trong năm 2017, 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 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2017/năm 2016
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	332,5	275	366	133%	110%
2	Lợi nhuận trước thuế	121,3	68	105,6	155,2%	87%
3	Thuế TNDN	18,4	13,6	16,5	122%	90%
4	Lợi nhuận sau thuế	102,9	54,4	89	164%	86%

*(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2017 đã kiểm toán)*

### Chi tiết:

#### 1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

Trong năm 2017, có 01 khách hàng ký Bản thỏa thuận 1,67 ha đất để mở rộng quy mô sản xuất (công ty TNHH Sejin Optical VN). Lũy kế đến thời điểm hiện tại Công ty đã cho thuê lại 261,4 ha đất công nghiệp tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 84,5%

#### 1.2. Nhà xưởng cho thuê:

Trong năm 2017, đã có 03 khách hàng ký hợp đồng thuê 03 nhà xưởng (NX 29, 27, 26 - Khách hàng đã ký Bản thỏa thuận thuê xưởng năm 2016), 03 khách hàng ký Hợp đồng thuê 03 NX (NX 5, 60, 61 - Khách hàng ký BTTTTX năm 2017), 01 khách hàng ký bản thỏa thuận thuê 01 xưởng (NX 44). Lũy kế đến thời điểm hiện tại, đã cho thuê được 35 nhà xưởng, tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê (ký hợp đồng và bản thỏa thuận) là 176,143.22 m<sup>2</sup> (17,61 ha).

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

#### 1.3. Nhà xây thô và đất nền:

Stt	Nội dung	Lũy kế đến năm 2017
1	<b>Khu dân cư Tam An 1</b>	
1	Đất nền	233 nền
2	Nhà xây thô - Nhà liên kế LK3	
	- Bán nhà	0 căn
	- Cho thuê	0 căn



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

STT	Nội dung	Từ 1/1/2017– 31/12/2017		Lũy kế đến 31/12/2017	
		Nhập	Bán	Nhập	Bán
1	Xăng Ron 92-II (lít)	577.000	592.363	1.051.000	1.046.949
2	Xăng Ron 95-II (lít)	558.000	558.513	920.000	911.020
3	Dầu DO 0.05S (lít)	1.041.000	1.058.152	1.822.000	1.811.751

## 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	
				01/1/2017	31/12/2017
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 31/12/2017, tổng số lao động tại Công ty là 113 người, được phân theo cơ cấu như sau:

**Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2017**

	Số lượng	Tỷ lệ
<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ</b>		
Trên Đại học	06	5,3 %
Đại học	48	42,47 %
Cao đẳng	06	5,3 %
Trung cấp, thợ (3/7)	31	27,43 %
Phổ thông trung học	22	19,5 %
<b>Tổng cộng</b>	<b>113</b>	<b>100%</b>
<b>PHÂN THEO GIỚI TÍNH</b>		
Nam	84	74,3%
Nữ	29	25,7 %
<b>Tổng cộng</b>	<b>113</b>	<b>100%</b>

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 2017, Công ty đã tuyển dụng 04 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 2017 đã cử 234 lượt CB.CNV tham gia 30 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.

+ Năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng đào tạo với Công ty Cổ phần tư vấn và đào tạo nhân văn để tập huấn công tác an toàn vệ sinh lao động cho toàn thể CB.CNV nhằm kịp thời triển khai các chủ trương, chính sách pháp luật của nhà nước về an toàn vệ sinh lao động.

### **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. Ngoài ra, định kỳ 6 tháng và cả năm Công ty còn đánh giá mức độ hoàn thành công việc của CB.CNV để làm cơ sở cho việc khen thưởng đồng thời hỗ trợ thêm phần thu nhập cho người lao động nhằm 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....

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 ngoài lương, 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; 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 triển khai hoàn thiện dự án Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 3 để phục vụ nhu cầu thuê xưởng của khách hàng. Nhằm tiếp tục có thêm sản phẩm nhà xưởng phục vụ công tác tiếp thị cho thuê, Công ty đã triển khai đầu tư Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 4 bao gồm 24 nhà xưởng quy mô mỗi nhà xưởng 30x72m có và không có văn phòng.

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.

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 1/5.000 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. Sở Kế hoạch Đầu tư sẽ tập hợp các ý kiến của các sở ngành trình UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư 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 Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành và Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai nên không thực hiện công tác bồi thường về đất. Công ty Cổ phần 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.

- *Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:*

Công ty đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành tiến hành ứng trước kinh phí chi trả tiền bồi thường tài sản và hỗ trợ đất cho 05/07 hộ dân có tài sản cây trồng tại dự án. Còn 02 trường hợp còn lại Công ty đang tiếp tục làm việc để thống nhất về mức hỗ trợ đất.

Ngày 14/11/2017, Sonadezi Long Thành đã nhận được văn bản số 4084/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án khu dân cư 3ha tại xã An Phước, huyện Long Thành.

Ngày 14/11/2017, Sonadezi Long Thành cũng nhận được văn bản số 4085/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành do công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư.

Hiện tại, công ty đang tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành để xử lý đối với 02 trường hợp còn lại nêu trên.

- *Công tác quy hoạch:*

Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương dự án đầu tư phát triển nhà ở. Đã hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, trình thẩm duyệt thiết kế cơ sở.

Công ty đang lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

#### **e. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1**

- *Hồ sơ pháp lý:*

Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 8/4/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 30/09/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư dự án Cụm Công nghiệp Long Phước 1.

Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Cụm Công nghiệp Long Phước 1, xã Long Phước, huyện Long Thành.

- *Thủ tục đất đai, thực hiện bồi thường:*

UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành văn bản số 9330/UBND-ĐT ngày 11/11/2015 chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành lập hồ sơ đầu tư dự án hạ tầng Cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước huyện Long Thành.

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã hoàn thành công tác trích đo bản đồ địa chính khu đất, cung cấp thông tin thửa đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất cắm mốc ranh đất.

UBND huyện Long Thành đã ban hành các thông báo thu hồi đất cho các thửa đất thuộc dự án Cụm Công nghiệp Long Phước 1.

UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 08/03/2017 về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu



tư xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

Công ty đã nộp tiền trồng rừng thay thế theo Thông báo của Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn tỉnh Đồng Nai.

Kết quả thực hiện công tác kiểm kê, bồi thường:

+ Tổng số đối tượng thu hồi đất, giải tỏa: 74 (69 hộ dân, 04 tổ chức, 01 trường hợp tranh chấp giữa hộ dân và tổ chức).

+ Đã kiểm kê: 65/74 trường hợp.

+ Áp giá lập phương án bồi thường, hỗ trợ: 34 trường hợp (32 hộ dân, 02 tổ chức).

+ Hội đồng bồi thường đã thông qua phương án bồi thường của 31/34 trường hợp đã áp giá. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành đã chuyển hồ sơ đề Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Long Thành thẩm định phương án đối với 31 trường hợp đã được thông qua.

+ UBND huyện Long Thành đã ban hành 20 quyết định thu hồi cá nhân (01 quyết định thu hồi đất của BQL rừng phòng hộ Long Thành, 19 quyết định thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân. Diện tích thu hồi: 33,8 ha).

+ UBND huyện Long Thành đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 1) cho 31 trường hợp (19 hộ gia đình cá nhân, 01 BQL rừng phòng hộ Long Thành và 11 hộ nhận khoán của BQL rừng phòng hộ Long Thành) với số tiền 36,6 tỷ/33,8 ha. Công ty đã chuyển tiền bồi thường, hỗ trợ (đợt 1) đề Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành chi trả cho các trường hợp thu hồi đất. Đến nay đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 18/31 trường hợp với số tiền 23,7 tỷ/29,3ha, gồm có: 6/19 hộ gia đình cá nhân, 11/11 hộ dân nhận khoán của BQL rừng và 01/01 tổ chức.

Công ty tiếp tục phối hợp Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành làm việc với các hộ dân còn lại để nhận tiền bồi thường và xử lý đối với các trường hợp còn lại.

- *Quy hoạch:*

Hoàn tất công tác khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 dự án.

UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 21/GPQH về việc cấp phép quy hoạch dự án Cụm Công nghiệp Long Phước 1 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Bên cạnh đó, đơn vị tư đã hoàn tất quy hoạch 1/500, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã thẩm định hồ sơ quy hoạch và quy hoạch đã được phê duyệt ngày 24/11/2017.

Công ty Sonadezi Long Thành đã thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà thầu khoan khảo sát địa chất theo quy hoạch Cụm công nghiệp Long Phước để phục vụ thiết kế kỹ thuật thi công hạ tầng. Đồng thời, công ty cũng đang thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà thầu lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường của dự án.

Công ty đang thực hiện thủ tục lựa chọn tư vấn thiết kế hạ tầng kỹ thuật của dự án. Công ty Sonadezi Long Thành đang phối hợp với UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Phước và Ban Quản lý dự án huyện Long Thành lên kế hoạch triển khai xây dựng tuyến đường vào CCN Long Phước theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai.



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

Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 – KCN Châu Đức do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa Vũng Tàu cấp phép xây dựng (Giấy phép số 56/GPXD ngày 07/12/2017) bao gồm quy hoạch xây dựng 05 nhà xưởng cho thuê quy mô: 03 nhà xưởng 36x72 có văn phòng và 02 nhà xưởng 36x80 có văn phòng. Hiện nay, Công ty đã tiến hành hoàn tất công tác lựa chọn nhà thầu thi công 02 nhà xưởng số 1, 2 quy mô 36x72m và đang tiến hành triển khai xây dựng với thời gian dự kiến hoàn tất cuối tháng 07/2018.

**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 2016	Năm 2017	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.508.434	1.515.754	0,48
2	Doanh thu thuần	281.654	320.822	14
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	120.683	105.155	-13
4	Lợi nhuận khác	629	474	-25
5	Lợi nhuận trước thuế	121.311	105.629	-13
6	Lợi nhuận sau thuế	102.900	89.036	-13
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	21,21%		-67

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

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	9,71	7,06	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền+các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	7,89	5,13	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,65	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,90	1,87	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	2,04	2,77	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,19	0,21	

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,37	0,28	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,2	0,17	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,07	0,06	
	0,43	0,33	
	0,43	0,33	

#### 4.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017

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

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2017:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{528.153.019.608}{18.190.900} = 29.034 \text{ đồng/CP.}$$

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

Cổ tức năm 2017: Dự kiến 20%.

### 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 15/9/2017) (Đơn vị tính: đồng)

STT	Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
A	<b>Cổ đông pháp nhân (19 tổ chức)</b>	<b>144.393.000.000</b>	<b>79,38%</b>
1.	Trong nước (05 tổ chức)	115.054.500.000	63,25%
2.	Nước ngoài (14 tổ chức)	29.338.500.000	16,13%
B	<b>Cổ đông cá nhân (542 người)</b>	<b>37.516.000.000</b>	<b>20,62%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>181.909.000.000</b>	<b>100%</b>

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 15/9/2017)

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%

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
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%
<b>Tổng cộng</b>				<b>113.702.000.000</b>	<b>56,851%</b>

### 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 15/09/2017**

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	230,850,000	0.13%
2	Bryce Paul England	IA8348	6 Lakeside Ave Monterey 2217 NSW Australia	2,850,000	0.00%
3	DETHRAT ANIWAT	IB0425	70/169 Lumpini VilleonnuchLadkrabang,Ladkrabang Bangkok 10520 Thailand	95,000	0.00%
4	Dong Yeul An	IA3096	Seobu-ri, Unyang-up, Ulju-gun, Ulsan-city, Kyungnam, Korea	760,000	0.00%
5	Hongyui Simeon Tsao	IA6392	4/F 152 Hollywood Rd, Sheung Wan, Hong Kong	266,000,000	0.15%
6	Ishizuka Yosuke	IS0617	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	1,140,000	0.00%
7	KAO KUO FENG	IS9984	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	2,565,000	0.00%
8	KOICHI IGARASHI	IS0992	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	1,900,000	0.00%
9	LEONARD JOSEPH FORD	IA7597	5000 Ammonett Dr APT 5303 Franklin, TN 37067 USA	158,935,000	0.09%
10	PONTUS SEBASTIAN KARL BYRING	IA7169	Sörnäistenkatu 8A11 00580 Helsinki Finland	237,120,000	0.13%
11	SITTIPOL SUNTHORNPIYAKUL	IA9807	322-324 Sukumvit22 Klongtoey Bangkok 10110 Thailand	14,060,000	0.01%
12	Shinichi Sano	I00393	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	11,400,000	0.01%
13	Shiratori Jinichi	IA2426	4-5-5 Yahata, Suruga-ku, Shizuoka-shi, Shizuoka 422-8076, Japan	1,900,000	0.00%
14	THOMAS OSTERWALD	I00308	Mylinsstr.38, B-60323, Frankfurt, German	767,980,000	0.42%



STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ ĐK	ĐỊA CHỈ	Giá trị sở hữu	Tỷ lệ
15	Takuya Ito	IA7193	302 GURANMIITHISU 3192-1 Noborito Tamaku Kawasaki-shi Kanagawa-ken, Kanagawa, Japan	95,000	0.00%
16	Thomas Briem	IA6056	Swiss Post Box 58685 Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria	10,450,000	0.01%
17	WASUPORN HARNNAPACHEWIN	IA9535	17/8 Soi Ramkhamhaeng 43/1 Plabpla Wangthonglang Bangkok 10310 Thailand	5,225,000	0.00%
18	Winkler Markus	IS0532	Frohalpstrasse 20 Ch-8038 Zurich	484,690,000	0.27%
19	ACADIAN FRONTIER MARKETS EQUITY FUND	CA4193	200 Clarendon Street, 52nd Floor Boston MA 02116	1,682,400,000	0.92%
20	AFC VF LIMITED	CA6761	c/o Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman	4,600,400,000	2.53%
21	AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	CA2521	1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-0027	136,000,000	0.07%
22	America LLC	CA5883	PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas	18,148,700,000	9.98%
23	Deutsche Bank AG London	CS1028	Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB	92,300,000	0.05%
24	EASTSPRING INVESTMENTS	CS5892	26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	574,800,000	0.32%
25	Finansia Syrus Securities Public Company Limited	CA3202	999/9 The Offices@Central Word, 18th Floor, Rama I Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok Metropolis	7,900,000	0.00%
26	IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD	CA2539	1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka- city, Osaka-fu, Japan	11,000,000	0.01%
27	KT ZMICO SECURITIES COMPANY LIMITED	CA4050	16TH FLOOR, LIBERTY SQUARE BUILDING, 287 SILOM ROAD, BANGRAK, BANGKOK 10500, THAILAND	182,700,000	0.10%
28	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	0.56%
29	MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC	CS1597	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA,UK	1,372,900,000	0.75%
30	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	CS9483	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	4,000,000	0.00%

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ ĐK	ĐỊA CHỈ	Giá trị sở hữu	Tỷ lệ
31	PENSION RESERVES INVESTMENT TRUST FUND	CA7713	C/O Prim Board, 84 State Street, Suite 250, Boston, MA 02109	1,455,200,000	0.80%
32	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	0.02%

**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 2017, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

**5.2.7. Các chứng khoán khác:** không

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

### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

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

### 6.2. Tiêu thụ năng lượng

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

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

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

- Nguồn cung cấp nước của KCN Long Thành: Công ty TNHH MTV Cấp nước Đồng Nai.
- Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 15.495 m<sup>3</sup>/ngày đêm (tính bình quân 11 tháng của năm 2017).

- 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

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

### 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
  - Tổng số lao động: 113 người.
  - Mức thu nhập trung bình của người lao động: 13.670.000 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 2017 đã cử 234 lượt CB.CNV tham gia 30 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 2017, 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 1.197.300.000 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 Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp phát động.

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





III

## 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 2017 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 366 tỷ đồng tương đương 133% so với kế hoạch (366 tỷ/275 tỷ), đạt 110% so với năm 2016 (366 tỷ/332,5 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 105,6 tỷ đồng tương đương 155% so với kế hoạch (105,6 tỷ/68 tỷ), đạt 87% so với năm 2016 (105,6 tỷ/121,3 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 89 tỷ đồng.

### **1.2. Thực hiện năm 2017:**

#### **1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản**

Trong năm 2017, 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: Đèn bù giải tỏa đạt 99,6%, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đạt 95%.

- KDC Tam An I : Đèn 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 2017, 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 B, Kq = 0,9; Kf = 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. Từ ngày 01/7/2017, chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9 theo quy định.

- 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 2017.

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

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

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

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

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

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

### 1.2.3. Công tác đào tạo 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 2017 đã cử 234 lượt CB.CNV tham gia 30 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.

Năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng đào tạo với Công ty Cổ phần tư vấn và đào tạo nhân văn để tập huấn công tác an toàn vệ sinh lao động cho toàn thể CB.CNV nhằm kịp thời triển khai các chủ trương, chính sách pháp luật của nhà nước về an toàn vệ sinh lao động

### 1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2017

Trong năm 2017 Công ty luôn tích cực hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty và toàn thể CB.CNV đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.197.300.000 cho các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học...

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

## 2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
1	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
	- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	%	48,02	44,14
	- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản		51,98	55,86
2	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
	- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	65,50	65,16
	- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn		34,50	34,84
3	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,53	1,53
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		9,71	7,06
	- Khả năng thanh toán nhanh		7,89	5,13
4	<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
	<b>Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần		43,07	32,92
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần			
	<b>Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>	%	36,53	27,75
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản			
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản		8,04	6,97
	<b>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở</b>	%	6,82	5,87



STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
	<i>hữu</i>		19,78	16,86

*Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành*

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

- Đổi mới và nâng cao chất lượng công tác soạn thảo văn bản thông qua việc ban hành và quán triệt áp dụng quy định soạn thảo văn bản đính kèm các biểu mẫu của Công ty.

- 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 2018, 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 2018 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu	342
2	Lợi nhuận trước thuế	88
3	Chi phí xây dựng cơ bản	322,1
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	25%

#### 4.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2018:

##### 4.2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Trong năm 2018, 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: 5 nhà xưởng trong năm 2018.

Bên cạnh đó, Công ty sẽ đẩy mạnh triển khai việc tiếp thị cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng tại KCN Châu Đức.

- Kinh doanh KDC:

Khu dân cư Tam An 1: Tiếp tục triển khai bán hàng các lô còn lại đã mở bán trong Đợt 1 và 2. Đồng thời, 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 2018, 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 2018 khoảng 322,1 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 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 18.750m<sup>3</sup>/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 15.000m<sup>3</sup>/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 2017 luôn đạt quy chuẩn cho phép, đảm bảo môi trường xanh – sạch – đẹp.

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

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





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

## **1. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2017.**

Trong năm 2017, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 366 tỷ đồng tương đương 133 % so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 105,6 tỷ đồng tương đương 155% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 89 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.

Nhìn chung, trong năm 2017, 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.

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 2018.**

### **3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2018 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 chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2018 Hội đồng Quản trị 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.

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

Trong giai đoạn năm 2018-2020, 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 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.





# 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	
			01/1/2017	31/12/2017
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	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	10%	10%
5	Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT	0,05%	0,05%
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 2017, 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 2017.

- 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.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt với tỷ lệ 25%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 2.500 đồng) cho cổ đông.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017.
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.
- Thông qua việc giải thể Chi nhánh Sàn Giao dịch BĐS Sonadezi Long Thành
- Về việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự giữ vị trí Giám đốc Tài chính – Kế toán trưởng của Công ty.
- Chỉ đạo tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2017 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.000 đồng) cho cổ đông.
- Bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ Phó TGD Công ty CP Sonadezi Long Thành
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2018.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

### **1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2017.**

Trong năm 2017, HĐQT Công ty đã phân 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.

### **1.2.3. Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2018.**

Trong năm 2018, 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 Tiên Hùng	Thành viên HĐQT



STT	Họ và Tên	Chức vụ
6	Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT
7	Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
8	Bà Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên BKS
9	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Thành viên BKS
10	Bà Phạm Thị Thanh Mai	Thư ký Công ty

## 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	
			01/01/2017	31/12/2017
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 2017, 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 : 60.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 30.000.000 đồng/người
- Tổng thù lao và khen thưởng của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2017: 1.050.000.000 đồng.

- Tổng Quỹ lương của Trường Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 517.150.480 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 2017	Ghi chú
1	Ông Phạm Anh Tuấn	UV HĐQT, TGD	1.031.262.000	
2	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	UV HĐQT, Phó TGD	928.965.000	

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

STT	Tên	Quan hệ với công ty	Nội dung giao dịch	Số lượng CP giao dịch
1	Ông Lê Tiên Bộ	Cổ đông nội bộ	Bán cổ phần	10.000

### 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	2,59 tỷ
3	Công ty CP Sonadezi Bình An	Người có liên quan của TV.HĐQT	Cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, điện thi công.. Thi công xây dựng	3,4 tỷ 11,3 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 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 giám sát môi trường	0,165 tỷ 0,56 tỷ 46,5 tỷ 0,361 tỷ
6	Công ty xây dựng Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Tiền nước, điện thi công Thi công xây dựng	0,018 tỷ 8,763 tỷ
7	Công ty cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Mua hàng hóa dịch vụ (nước sạch)	74 tỷ
8	Công ty Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Vận chuyển & xử lý rác	0,035 tỷ

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

Trong năm 2017, 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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Mẫu số B 01 - DN****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>Tại ngày 01/01/2017</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>669.107.110.151</b>	<b>724.416.369.008</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>30.447.888.485</b>	<b>134.067.385.388</b>
1. Tiền	111		20.447.888.485	24.067.385.388
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	110.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>455.280.000.000</b>	<b>454.490.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	455.280.000.000	454.490.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>77.923.990.469</b>	<b>40.847.719.606</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19.531.304.795	15.534.981.780
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.375.640.019	16.817.128.296
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	51.744.467.672	11.571.252.138
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(3.727.422.017)	(3.075.642.608)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.6	<b>77.493.777.469</b>	<b>83.554.720.354</b>
1. Hàng tồn kho	141		77.493.777.469	83.554.720.354
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.961.453.728</b>	<b>11.456.543.660</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	7.088.458.058	1.018.672.321
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	6.130.154.588	2.935.214.007
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	14.742.841.082	7.502.657.332
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>846.647.162.882</b>	<b>784.017.654.108</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>146.610.566.676</b>	<b>157.433.828.795</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	146.610.566.676	157.433.828.795
Nguyên giá	222		424.091.652.762	412.906.352.337
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(277.481.086.086)	(255.472.523.542)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		700.039.229	700.039.229
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(700.039.229)	(700.039.229)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>260.441.968.948</b>	<b>219.588.097.119</b>
1. Nguyên giá	231		411.446.985.460	340.796.523.410
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(151.005.016.512)	(121.208.426.291)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>32.141.797.596</b>	<b>3.934.605.476</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	32.141.797.596	3.934.605.476
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>190.836.400.000</b>	<b>190.836.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24.500.000.000	24.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166.336.400.000	166.336.400.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>216.616.429.662</b>	<b>212.224.722.718</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	214.842.064.462	210.316.301.718
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.774.365.200	1.908.421.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.515.754.273.033</b>	<b>1.508.434.023.116</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>Tại ngày 01/01/2017</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>987.601.253.425</b>	<b>988.088.859.134</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>94.769.804.815</b>	<b>74.615.186.334</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	11.108.825.674	8.791.704.344
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.885.755.983	5.370.887.477
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	275.333.500	161.173.864
4. Phải trả người lao động	314		2.994.395.636	5.940.339.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.660.267.497	202.553.884
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	24.622.101.092	25.973.038.757
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	29.626.390.019	16.702.165.088
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	1.600.000.000	3.200.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.996.735.414	8.273.323.920
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>892.831.448.610</b>	<b>913.473.672.800</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	5.271.403.933
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	93.290.975.828	106.511.313.655
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	758.963.035.281	772.343.816.477
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	40.577.437.501	27.747.138.735
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	-	1.600.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>528.153.019.608</b>	<b>520.345.163.982</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>528.153.019.608</b>	<b>520.345.163.982</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		93.918.343.528	83.628.298.299
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		253.046.931.794	255.529.121.397
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		182.201.413.113	152.628.669.108
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.845.518.681	102.900.452.289
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.515.754.273.033</b>	<b>1.508.434.023.116</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	321.894.315.499	286.361.044.640
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	1.071.790.908	4.707.012.045
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		320.822.524.591	281.654.032.595
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	222.828.946.763	170.099.439.911
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.993.577.828	111.554.592.684
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	44.694.222.049	39.991.967.281
7. Chi phí tài chính	22	5.5	288.729.456	455.665.795
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>236.400.000</i>	<i>408.525.000</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.6	2.395.395.723	1.759.088.671
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	34.848.797.835	28.649.135.656
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		105.154.876.863	120.682.669.843
11. Thu nhập khác	31	5.8	494.948.595	10.901.516.081
12. Chi phí khác	32		21.136.547	10.272.739.870
13. Lợi nhuận khác	40		473.812.048	628.776.211
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		105.628.688.911	121.311.446.054
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	16.458.214.430	20.319.414.765
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		134.055.800	(1.908.421.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		89.036.418.681	102.900.452.289
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19	3.916	4.662

**Phạm Anh Tuấn**  
**Tổng giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2018

**Phạm Trần Hưng**  
**Thịnh**  
**Kế Toán Trưởng****Tiêu Thị Cẩm**  
**Anh**  
**Người lập biểu**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		-		
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		105.628.688.911	121.311.446.054
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.9	40.302.263.994	37.915.367.545
Các khoản dự phòng	03		651.779.409	(724.671.399)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(18.990.935)	3.137.098
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(44.321.161.676)	(71.684.198.176)
Chi phí lãi vay	06	5.5	236.400.000	408.525.000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>102.478.979.703</b>	<b>87.229.606.122</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(44.648.132.013)	10.545.304.546
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.000.662.885	(646.529.398)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		38.759.681.418	200.342.197.371
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(10.637.548.481)	6.453.925.718
Tiền lãi vay đã trả	14	4.1	(194.400.000)	(366.525.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	2	(23.959.009.236)	(21.139.612.006)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		65.776.000	62.268.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.133.471.754)	(4.825.934.383)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>60.732.538.522</b>	<b>277.654.700.970</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(137.536.635.446)	(128.313.195.751)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.8	208.745.455	34.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(542.950.000.000)	(857.447.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		542.160.000.000	552.957.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.611.735.221	32.206.150.119
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(97.506.154.770)</b>	<b>(366.597.045.632)</b>

<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1.	Tiền trả nợ gốc vay	34	6	(3.200.000.000)	(3.150.000.000)
2.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(63.650.510.000)	(29.126.212.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(66.850.510.000)</b>	<b>(32.276.212.000)</b>
	<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(103.624.126.248)</b>	<b>(121.218.556.662)</b>
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	<b>60</b>		<b>134.067.385.388</b>	<b>255.260.735.655</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.629.345	25.206.395
	<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	4.1	<b>30.447.888.485</b>	<b>134.067.385.388</b>

**Phạm Anh Tuấn**

**Tổng giám đốc**

*Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2018*

**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 2017 là 113 (31/12/2016: 112).

## 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

## 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 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. 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, và 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 bao gồm các khoản phải thu khách hàng và các phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

*Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi*

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. 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 hoặc cho thuê 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 công trình 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 trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*

Hàng tồn kho 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.

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	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. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

### *Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình*

#### *Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

### **3.9. 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.

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc 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.

### **3.10. 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 kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

### **3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư 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 phân 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 phân 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. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

### **3.18. 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, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### **3.19. 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.

### **3.20. 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 hóa, 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...) và chi phí bằng tiền khác.

### **3.21. 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 là 20%.

*Chi phí thuế TNDN hoãn lại*



Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên 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 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 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.

## **3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

### **3.23.Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

### **3.24.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.

### **3.25.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.

### **3.26.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.

##### *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.

#### ***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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	79.754.140	31.809.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.368.134.345	24.035.576.159
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	110.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.447.888.485</b>	<b>134.067.385.388</b>

##### 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 3 tháng đến 12 tháng.

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b>166.336.400.000</b>	<b>-</b>

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.

##### 4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng



Các khoản phải thu theo đối tượng khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải thu của khách hàng tại ngày 31/12/2017. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo nội dung như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu kinh doanh nhà, đất nền	4.671.858.845	7.381.857.420
Phải thu phí quản lý	4.082.708.140	1.924.711.306
Phải thu sử dụng nước	3.905.610.628	2.151.699.692
Phải thu cho thuê nhà xưởng	2.778.526.531	3.125.232.095
Phải thu tiền thuê mặt bằng	1.292.459.428	-
Phải thu kinh doanh xăng, dầu	1.229.460.334	664.806.720
Phải thu phí xử lý nước thải	1.201.225.690	198.201.813
Phải thu tiền thuê đất thô	369.455.199	88.472.734
<b>Cộng</b>	<b>19.531.304.795</b>	<b>15.534.981.780</b>
Trong đó, phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	331.318.116	246.252.196

#### 4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu	13.756.652.000	-	10.255.971.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	123.450.000	-	111.086.000	-
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	106.466.664	-	78.367.291	-
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"	37.351.123.820	-	-	-
Phải thu khác	406.775.188	-	1.125.827.847	-
<b>Cộng</b>	<b>51.744.467.672</b>	<b>-</b>	<b>11.571.252.138</b>	<b>-</b>
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm mục 8:	4.370.000.000	-	5.321.808.013	-

#### 4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 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	4.640.796.549	913.374.532	3.335.975.789	260.333.181

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy có khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn vì các khách hàng tại KCN Long Thành vẫn đang hoạt động nhưng gặp khó khăn về tài chính trong một giai đoạn nhất định.

*(Xem tiếp trang sau)*

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND			Tại ngày 01/01/2017 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
Cty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	-	>03 năm	1.400.476.344	233.493.604	>01 năm – >03 năm
Công ty Cổ phần cơ điện Hoàng Hưng	1.304.820.760	913.374.532	06 tháng – 01 năm	-	-	-
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	>03 năm	739.612.109	-	>03 năm
Cty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	-	>03 năm	518.387.336	26.839.577	>02 năm – >03 năm
Các khách hàng khác	677.500.000	-	>03 năm	677.500.000	-	>03 năm
<b>Cộng</b>	<b>4.640.796.549</b>	<b>913.374.532</b>		<b>3.335.975.789</b>	<b>260.333.181</b>	

#### 4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	115.440.000	-	144.300.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	77.140.286.933	-	82.739.713.309	-
Hàng hóa	238.050.536	-	670.707.045	-
<b>Cộng</b>	<b>77.493.777.469</b>	<b>-</b>	<b>83.554.720.354</b>	<b>-</b>

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.



#### 4.7. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	20.487.487.749	426.537.921
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	7.109.584.569	235.831.693
Hạng mục KCN Long Phước	1.425.619.438	663.126.041
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	1.171.332.955	1.543.219.113
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	657.505.335	-
Hạng mục Khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	622.657.380
Hạng mục dự án 3ha An Phước	470.985.600	211.775.903
Hạng mục xây dựng khu dân cư	196.624.570	219.033.970
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	12.423.455
<b>Cộng</b>	<b>32.141.797.596</b>	<b>3.934.605.476</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc 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 01/01/2017	395.901.335.365	11.536.104.487	2.494.304.546	2.670.898.890	303.709.049	412.906.352.337
Mua trong năm	-	250.504.536	6.958.396.182	483.980.339	-	7.692.881.057
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.363.473.368	-	-	-	-	4.363.473.368
Giảm trong năm	-	-	(871.054.000)	-	-	(871.054.000)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>400.264.808.733</b>	<b>11.786.609.023</b>	<b>8.581.646.728</b>	<b>3.154.879.229</b>	<b>303.709.049</b>	<b>424.091.652.762</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	242.883.152.622	7.427.157.377	2.494.304.546	2.364.199.948	303.709.049	255.472.523.542
Khấu hao trong năm	21.206.080.827	1.152.719.000	413.644.000	323.694.000	-	23.096.137.827
Giảm trong năm	(216.521.283)	-	(871.054.000)	-	-	(1.087.575.283)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>263.872.712.166</b>	<b>8.579.876.377</b>	<b>2.036.894.546</b>	<b>2.687.893.948</b>	<b>303.709.049</b>	<b>277.481.086.086</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	153.018.182.743	4.108.947.110	-	306.698.942	-	157.433.828.795
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>136.392.096.567</b>	<b>3.206.732.646</b>	<b>6.544.752.182</b>	<b>466.985.281</b>	<b>-</b>	<b>146.610.566.676</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 119.950.451.402 đồng.

**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê:

<b>Khoản mục</b>	<b>Tại ngày 01/01/2017 VND</b>	<b>Tăng trong năm VND</b>	<b>Giảm trong năm VND</b>	<b>Tại ngày 31/12/2017 VND</b>
Nguyên giá:				
Nhà	333.882.013.695	62.121.170.680	(126.309.169)	395.876.875.206
Cơ sở hạ tầng	6.914.509.715	8.655.600.539	-	15.570.110.254
<b>Cộng</b>	<b>340.796.523.410</b>	<b>70.776.771.219</b>	<b>(126.309.169)</b>	<b>411.446.985.460</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	120.185.479.291	29.337.808.994	(428.473.773)	149.094.814.512
Cơ sở hạ tầng	1.022.947.000	887.255.000	-	1.910.202.000
<b>Cộng</b>	<b>121.208.426.291</b>	<b>30.225.063.994</b>	<b>(428.473.773)</b>	<b>151.005.016.512</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà	213.696.534.404	-	-	246.782.060.694
Cơ sở hạ tầng	5.891.562.715	-	-	13.659.908.254
<b>Cộng</b>	<b>219.588.097.119</b>			<b>260.441.968.948</b>

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.



**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí dự án KCN Châu Đức	3.863.357.000	848.578.700
Chi phí trả trước kinh doanh đất	1.096.681.008	29.917.636
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	661.823.601	72.098.734
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	558.021.542	36.201.542
Chi phí kinh doanh nhà	550.291.492	13.648.223
Chi phí trả trước đền bù đất	351.178.000	-
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	7.105.415	18.227.486
<b>Cộng</b>	<b>7.088.458.058</b>	<b>1.018.672.321</b>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	154.026.683.140	161.753.397.140
Chi phí trả trước kinh doanh đất	48.717.831.963	25.805.721.649
Chi phí trả trước đền bù đất	9.607.527.539	18.632.913.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	1.749.996.142	2.714.762.416
Chi phí trả trước dài hạn khác	507.201.876	356.742.067
Chi phí kinh doanh nhà	232.823.802	1.017.236.492
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	-	35.528.415
<b>Cộng</b>	<b>214.842.064.462</b>	<b>210.316.301.718</b>

**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Tiên Triết	3.695.087.132	3.695.087.132	671.370.619	671.370.619
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	1.862.408.886	1.862.408.886	597.494.000	597.494.000
Phải trả cho các đối tượng khác	4.547.054.656	4.547.054.656	6.702.465.011	6.702.465.011
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.004.275.000	1.004.275.000	820.374.714	820.374.714
<b>Cộng</b>	<b>11.108.825.674</b>	<b>11.108.825.674</b>	<b>8.791.704.344</b>	<b>8.791.704.344</b>

*(Xem tiếp trang sau)*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng phải thu	6.130.154.588	-	(3.194.940.581)	-	2.935.214.007	-
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	-	2.846.050.761	2.846.050.761	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.573.368.570	-	16.593.660.686	23.959.009.236	2.208.020.020	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	275.333.500	2.342.035.092	2.227.875.456	-	161.173.864
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	5.169.472.512	-	16.814.114.274	16.688.949.474	5.294.637.312	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	587.421.915	587.421.915	-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.872.995.670</b>	<b>275.333.500</b>	<b>35.993.342.147</b>	<b>46.314.306.842</b>	<b>10.437.871.339</b>	<b>161.173.864</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản trích trước khác	1.660.267.497	202.553.884
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất KCN Long Thành	84.419.150.237	96.969.209.064
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	8.871.825.591	9.542.104.591
<b>Cộng</b>	<b>93.290.975.828</b>	<b>106.511.313.655</b>

**4.14. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	609.595	-
Bảo hiểm xã hội	-	30.020.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.271.417.720	5.632.723.780
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	119.267.000	101.627.000
Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.644.459.000	3.082.344.000
Phải trả dự án Tam An	9.600.636.704	6.279.111.668
Tiền ứng trước xây dựng chung cư C2A	10.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.990.000.000	1.576.338.640
<b>Cộng</b>	<b>29.626.390.019</b>	<b>16.702.165.088</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	40.577.437.501	27.747.138.735

**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	24.622.101.092	25.973.038.757
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	758.963.035.281	772.343.816.477

**4.16. Vay và nợ thuê tài chính**

Đây là khoản vay của Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam theo hợp đồng vay số 01-13/TDĐT-QMT/LT ngày 31 tháng 05 năm 2013 với hạn mức là 14.000.000.000 VND, thời hạn 60 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh của ngân hàng và chịu lãi suất cố định là 5,4%/năm trong suốt thời gian vay.

**4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại.	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến Khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.774.365.200	1.908.421.000
<b>Cộng</b>	<b>1.774.365.200</b>	<b>1.908.421.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2016	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	83.628.298.299	164.345.671.158	429.161.713.743
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	102.900.452.289	102.900.452.289
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	-	-	-	3.207.541.385	3.207.541.385
Chia bổ sung cổ tức năm 2015	-	-	-	-	(7.276.360.000)	(7.276.360.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước	-	-	-	-	(7.648.183.435)	(7.648.183.435)
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 nay	-	-	-	-	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,	-	-	-	-	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

phúc lợi				(18.098.061.228)	(18.098.061.228)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	(45.477.250.000)	(45.477.250.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>4.000.619.235</b>	<b>(22.812.874.949)</b>	<b>93.918.343.528</b>	<b>253.046.931.794</b>
					<b>528.153.019.608</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 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
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**4.18.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
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 phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.809.100)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

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

**4.19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	89.036.418.681	102.900.452.289
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(17.807.283.736)	(18.098.061.228)
Lợi nhuận (lỗ) để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	71.229.134.945	84.802.391.061
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	18.190.900	18.190.900
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.916</b>	<b>4.662</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	102.051,91

**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 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	65.509.177.948	60.160.208.269
Doanh thu kinh doanh nhà đất	22.754.170.819	10.221.859.083
Doanh thu kinh doanh nước	73.746.935.500	65.120.141.405
Doanh thu xử lý nước thải	49.304.279.415	38.447.416.132
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	78.280.862.798	58.707.654.629
Doanh thu bán nhà xưởng	-	34.000.000.000
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	32.214.889.019	19.619.765.122
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
<b>Cộng</b>	<b>321.894.315.499</b>	<b>286.361.044.640</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan – Xem thêm mục 8	3.296.849.740	1.878.783.992

**5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Là các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh trong năm.

**5.3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	25.892.043.120	18.463.952.113
Giá vốn kinh doanh nhà đất	11.318.365.953	4.474.177.548
Giá vốn dự án mới	7.328.336.302	6.479.757.602
Giá vốn kinh doanh nước	70.434.609.400	58.116.181.200

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Giá vốn xử lý nước thải	43.373.410.985	33.735.968.882
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	33.088.431.121	27.959.912.971
Giá vốn bán nhà xưởng	-	1.709.299.678
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	31.363.920.023	19.143.720.504
Giá vốn khác	29.829.859	16.469.413
<b>Cộng</b>	<b>222.828.946.763</b>	<b>170.099.439.911</b>

**5.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.281.776.221	26.178.713.892
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.830.640.000	13.090.620.600
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.990.935	36.834.901
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	562.814.893	685.797.888
<b>Cộng</b>	<b>44.694.222.049</b>	<b>39.991.967.281</b>

**5.5. Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	236.400.000	408.525.000
Chiết khấu thanh toán	11.873.396	10.523.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	40.456.060	36.617.795
<b>Cộng</b>	<b>288.729.456</b>	<b>455.665.795</b>

**5.6. Chi phí bán hàng**

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài phục vụ cho việc bán hàng.

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.698.432.500	20.416.559.905
Chi phí vật liệu quản lý	1.223.486.872	1.070.133.341
Chi phí đồ dùng văn phòng	577.852.382	239.747.817

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thuế, phí và lệ phí	859.810.000	566.194.545
Chi phí dự phòng	23.017.985	24.786.089
Chi phí dịch vụ mua ngoài	651.779.409	(724.671.399)
Chi phí bằng tiền khác	2.519.619.998	1.466.376.447
	6.294.798.689	5.590.008.911
<b>Cộng</b>	<b>34.848.797.835</b>	<b>28.649.135.656</b>

**5.8. Thu nhập khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Phí hỗ trợ sửa chữa, điều chỉnh thiết kế nhà xưởng	-	10.239.123.591
Thanh lý TSCĐ	208.745.455	-
Tiền phạt thu được	126.235.000	661.294.000
Thu nhập khác	159.968.140	1.098.490
<b>Cộng</b>	<b>494.948.595</b>	<b>10.901.516.081</b>

**5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.866.921.046	1.603.383.443
Chi phí nhân công	22.698.432.500	20.416.559.905
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.302.263.994	37.915.367.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.737.843.336	128.421.020.439
Chi phí khác bằng tiền	84.868.253.069	12.252.410.306
<b>Cộng</b>	<b>254.473.713.945</b>	<b>200.608.741.638</b>

**5.10. 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 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	105.628.688.911	121.311.446.054
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.540.479.730	10.553.988.566



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(11.830.640.000)	(13.090.620.600)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó:	95.338.528.641	118.774.814.020
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	26.094.912.982	34.355.480.399
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông</i>	69.243.615.659	84.419.333.621
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	2.609.491.298	3.435.548.040
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất phổ thông	13.848.723.132	16.883.866.725
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>16.458.214.430</b>	<b>20.319.414.765</b>

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

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

**Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(3.200.000.000)	(3.150.000.000)

**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)*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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
<b>Doanh thu</b>						
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
<b>Cộng</b>	<b>65.509.177.948</b>	<b>21.682.379.911</b>	<b>73.746.935.500</b>	<b>78.280.862.798</b>	<b>81.603.168.434</b>	<b>320.822.524.591</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>89.036.418.681</b>
<b>Các thông tin khác</b>					
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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:**

	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
<b>Doanh thu</b>						
Từ khách hàng bên ngoài	98.607.624.401	5.514.847.038	65.120.141.405	58.707.654.629	53.703.765.122	281.654.032.595
<b>Cộng</b>	<b>98.607.624.401</b>	<b>5.514.847.038</b>	<b>65.120.141.405</b>	<b>58.707.654.629</b>	<b>53.703.765.122</b>	<b>281.654.032.595</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Kết quả của bộ phận	39.927.945.804	1.040.669.490	7.003.960.205	30.747.741.658	32.834.275.527	111.554.592.684
Chi phí bán hàng	348.074.024	234.648.583	174.957.930	843.940.701	157.467.433	1.759.088.671
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.863.119.465	551.616.526	6.513.570.712	5.872.168.756	5.848.660.197	28.649.135.656
Thu nhập tài chính						39.991.967.281
Chi phí tài chính						455.665.795
Thu nhập khác						10.901.516.081
Chi phí khác						10.272.739.870
Lợi nhuận kế toán trước thuế						121.311.446.054
Chi phí thuế TNDN hiện hành						20.319.414.765
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(1.908.421.000)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>102.900.452.289</b>
<b>Các thông tin khác</b>						
Chi phí mua sắm tài sản	10.675.939.419	-	-	89.882.926.260	72.987.680	100.631.853.359

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Chi phí khấu hao

9.313.026.000

1.637.764.000

-

25.841.948.000

1.122.629.545

37.915.367.545

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

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
6. Trường cao Đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
8. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
10. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
11. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
12. Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Vật Liệu Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
13. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
14. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
15. Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
16. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
17. Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
18. 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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng – Xem thêm mục 4.3		
Công ty CP Sonadezi An Bình	314.401.041	246.252.196
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	16.917.075	-
<b>Cộng</b>	<b>331.318.116</b>	<b>246.252.196</b>



	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu ngắn hạn khác – Xem thêm mục 4.4		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	338.000.000	280.556.000
Cổ tức phải thu của Sonadezi Châu Đức	4.032.000.000	5.040.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.370.000.000</b>	<b>5.320.556.000</b>

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho nhà cung cấp:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	2.143.161.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.641.651.744
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	7.495.474.246	8.937.840.421
<b>Cộng</b>	<b>7.495.474.246</b>	<b>13.722.653.165</b>

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả ngắn hạn người bán – Xem thêm mục 4.11		
Công ty CP Sonadezi An Bình	(566.092.000)	-
Công ty CP xây dựng Đồng Nai	(438.183.000)	-
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	-	(89.161.714)
<b>Cộng</b>	<b>(1.004.275.000)</b>	<b>(89.161.714)</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục 5.1		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.127.248.067	1.691.082.426
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	157.561.173	173.154.066
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	12.040.500	14.547.500

**Cộng**

**3.296.849.740**

**1.878.783.992**

	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
Mua hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	11.321.843.757	14.771.239.434
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	47.232.639.720	37.137.183.233
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.878.040.662	2.878.040.662
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	8.763.647.596	9.385.371.049
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	74.026.760.745	61.174.636.530
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	35.112.000	34.870.000
<b>Cộng</b>	<b>144.258.044.480</b>	<b>125.381.340.908</b>

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:

	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
Thù lao và thu nhập	3.499.513.000	3.184.941.000

## **9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
Thu nhập của Ban Kiểm soát	802.119.000	485.035.000

## **10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty thuê đất đối với diện tích 4.800.063 m<sup>2</sup> theo hợp đồng thuê đất số 12HD/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/m<sup>2</sup>/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:

	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm	1.139.167.001	126.499.277

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Từ 1 năm trở xuống	1.168.047.330	190.360.015
Trên 1 năm đến 5 năm	5.022.603.521	4.847.396.421
	57.645.6	
Trên 5 năm	22.489	59.937.683.905
<b>Cộng</b>	<b>63.836.273.340</b>	<b>64.975.440.341</b>

## 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; và

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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.447.888.485	134.067.385.388
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.560.534.778	22.715.310.172
Đầu tư ngắn hạn	455.280.000.000	454.490.000.000



Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	166.336.400.000	166.336.400.000
<b>Cộng</b>	<b>681.624.823.263</b>	<b>777.609.095.560</b>
<b>Công nợ tài chính:</b>		
Các khoản vay	1.600.000.000	4.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	59.602.139.895	45.253.910.859
Chi phí phải trả	94.951.243.325	106.713.867.539
<b>Cộng</b>	<b>156.153.383.220</b>	<b>156.767.778.398</b>

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền và tương đương tiền	30.447.888.485	134.067.385.388
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29.560.534.778	22.715.310.172
<b>Cộng</b>	<b>60.008.423.263</b>	<b>156.782.695.560</b>

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 4.5 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	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
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>59.602.139.895</b>	<b>94.951.243.325</b>	<b>156.153.383.220</b>

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	3.200.000.000	17.506.772.124	202.553.884	20.909.326.008
Từ 1 – 5 năm	1.600.000.000	27.747.138.735	106.511.313.655	135.858.452.390
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>45.253.910.859</b>	<b>106.713.867.539</b>	<b>156.767.778.398</b>

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. 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 10 tháng 03 năm  
2018*

**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: 18.124/BCKT-RSM

**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 12 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

## 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 2017 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.



Đặng Thị Hồng Loan  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2018-026-1

Lộ Nguyễn Thúy Phượng  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
1191-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2018

*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.*

Long Thành, ngày 28. tháng 03. năm 2018

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phạm Anh Tuấn**