

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH



SONADEZI
LONG THANH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2015

Long Thành, ngày 15 tháng 2 năm 2016

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 2015

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



ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ



NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ



1 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: (061) 3 514 494 – 3 514 496
- Fax: (061) 3 514 499 / 92
- E-mail: longthanhiz@sonadezi.com.vn
- Website: www.szl.com.vn
- Logo:
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng



2. 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.



Năm 2015

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

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 2010

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

Năm 2009

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

Năm 2007

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

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 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

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

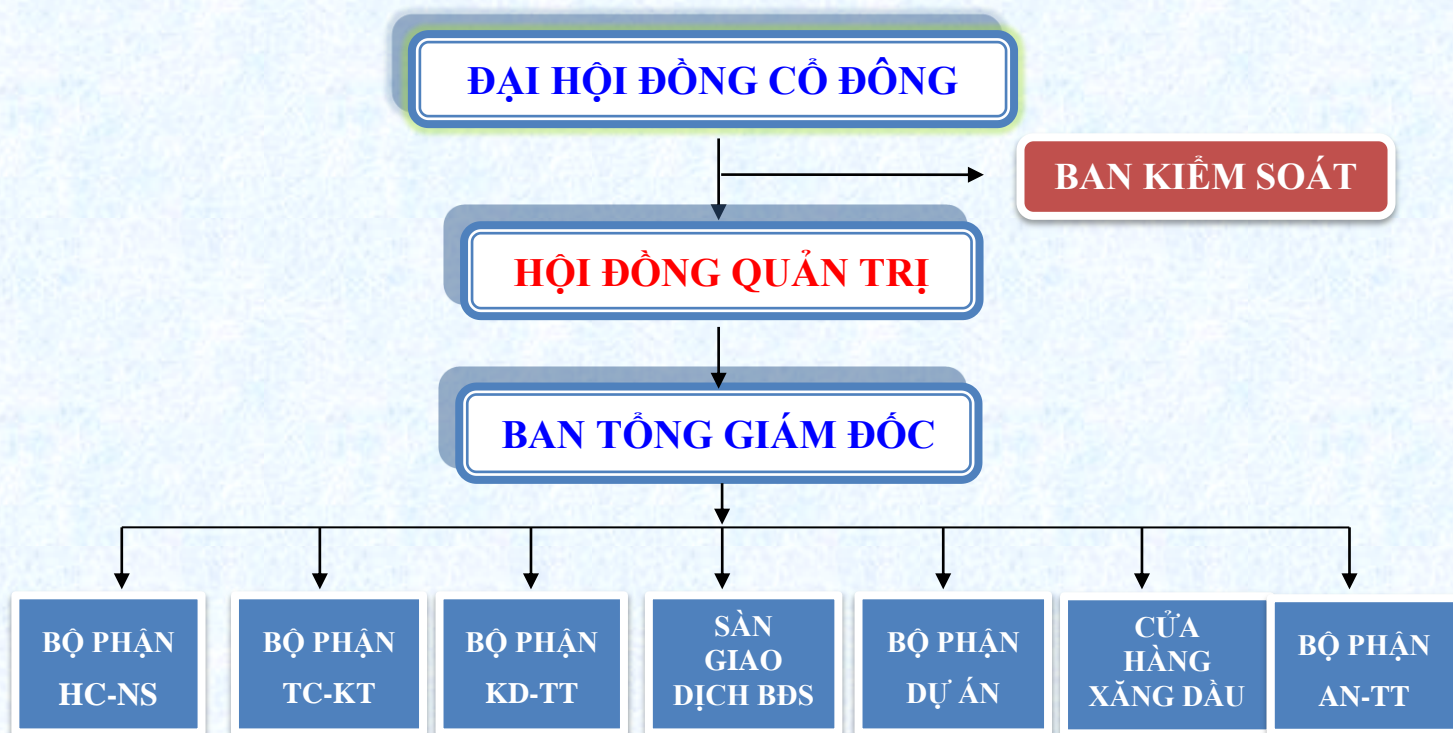
Ngành nghề kinh doanh:

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 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
30	Điều hành tua du lịch	7912
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

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

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



4.2. Giới thiệu Hội Đồng Quản Trị

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN Chủ tịch HĐQT	Bà NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG Phó Chủ tịch HĐQT	Ông PHẠM QUỐC CHÍ Thành viên HĐQT
<p>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.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 25/09/1958 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 1979-1992: Phòng tài vụ kiến thiết kinh tế - Ty Tài chính Đồng Nai. + Từ 1992-1994: Phòng Tài chính ngành - Sở Tài chính Đồng Nai (P, Trưởng Phòng). + Từ 1994-1999: Cục Quản lý vốn và Tài sản nhà nước tại DN Đồng Nai (Phó Cục Trưởng). + Từ 1999-2004: Chi cục Tài chính doanh nghiệp Đồng Nai (Phó Chi cục Trưởng). + Từ tháng 05/2004 đến nay: Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai + Chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 26/3/1962 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư + Từ 1986-2000: Làm việc tại Sở Xây dựng Đồng Nai, Công ty Tư vấn xây dựng. + Từ 2001- Đến nay: Làm việc tại Công ty TNHH Tiên Triết. + Từ năm 2014- 13/10/2015: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành</p>

<p style="text-align: center;">Ông</p> <p style="text-align: center;">PHẠM ANH TUẤN</p> <p style="text-align: center;">Thành viên HĐQT</p>	<p style="text-align: center;">Bà</p> <p style="text-align: center;">LÊ THỊ BÍCH LOAN</p> <p style="text-align: center;">Thành viên HĐQT</p>	<p style="text-align: center;">Ông</p> <p style="text-align: center;">ĐINH NGỌC THUẬN</p> <p style="text-align: center;">Thành viên HĐQT</p>	<p style="text-align: center;">Bà</p> <p style="text-align: center;">HUỖNH HOÀNG OANH</p> <p style="text-align: center;">Thành viên HĐQT</p>
<p>Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính.</p> <p>+ Từ 03/2003-08/2003: Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty PT KCN Biên Hòa.</p> <p>+ 08/2003-12/2003: Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.</p> <p>+ 2004-2006: Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ 2006-2007: Giám đốc tài chính Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ 2007-2009: Giám đốc kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ 05/2009- 24/4/2015: Phó TGĐ Công ty Sonadezi Long Thành</p> <p>+ T01/2010- 01/7/2015: Kiêm nhiệm Giám đốc SGDBĐS Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ ngày 24/04/2010 đến 24/4/2015 là Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+Từ 24/4/2015 đến nay: Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 27/8/1981</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh doanh và Quản lý</p> <p>+ Từ 10/2003-08/2005: Nhân viên kế toán tại XN Phát triển Nhà Sonadezi thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty PTKCN)</p> <p>+ Từ 09/2005-04/2007: Nhân viên Kế toán tại XN Dịch vụ KCN Sonadezi thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty PTKCN).</p> <p>+ Từ 05/2007-04/2010: Thành viên BKS Công ty PTKCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty PTKCN).</p> <p>Trưởng BKS Công ty CP Điện cơ Đồng Nai.</p> <p>Trưởng BKS Công ty CP Sơn Đồng Nai.</p> <p>Trưởng BKS Công ty CP Bên xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai.</p> <p>+ Từ 05/2010- Nay: Phó phòng Kế toán tài chính Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.</p> <p>+Từ 2014 – nay: Ủy viên HĐQT Công ty Sonadezi Long Thành</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 16/07/1978</p> <p>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng</p> <p>+ Từ 2/2001 – 6/2001: NV Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa</p> <p>+ Từ 7/2001 – 3/2002: NV phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng</p> <p>+ Từ 4/2002 – 12/2004: NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 1/2005 - 10/2007: Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 11/2007 - 7/2009: Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi</p> <p>+ Từ 8/2009-6/2010: Trưởng Ban Dự án kiêm GĐ Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa</p> <p>+ Từ 7/2010 - 2015: Trưởng Ban Dự án kiêm GĐ Ban QLDA KCN Giang Điền – Tổng công ty Phát triển KCN.</p> <p>- Từ 2015 – Đến nay: Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</p> <p>- Từ 24/4/2015 – Đến nay: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p>	<p>Ngày tháng năm sinh: 08/10/1965</p> <p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.</p> <p>+ Từ 1985 đến 2004: Công tác tại NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 8/2004 đến 12/2005: Phó phòng Kế toán NH Công thương KCN Biên Hòa.</p> <p>+ Từ 01/01/2006 – 31/10/2007: Phó giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 1/11/2007 – 30/04/2009: Giám đốc tài chính - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/05/2009 – 01/09/2010: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p> <p>+ Từ 01/09/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</p> <p>+ Từ 15/10/2010 đến nay, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.</p>

4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

Bà LÊ THỊ LỆ HẰNG Trưởng Ban kiểm soát	Bà LƯU THỊ THÚY VÂN Thành viên Ban kiểm soát	Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN Thành viên Ban kiểm soát
Ngày tháng năm sinh: 30/11/1980 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. + Từ 07/2002 – 06/2003 Nhân viên phòng kế toán kiểm toán nội bộ Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 06/2003 – 04/2010 Nhân viên Phòng Tài chính Kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 04/2010 – 06/2010 Nhân viên Ban Kiểm soát Công ty Phát triển KCN Biên Hòa. + Từ 07/2010 – đến nay Kiểm soát viên Tổng Công ty Phát triển KCN. Chức vụ hiện nay tại SZL: 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 – Nay: Kế toán tại Công ty CP Sonadezi Long Bình.	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 tháng 05/2004 – đến nay: Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai. Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành

4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý.

4.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

Ông PHẠM ANH TUẤN Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Bà HUỖNH HOÀNG OANH Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc
Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị

4.4.2. Kế Toán Trưởng

Bà PHAN THÙY ĐOAN
Ngày tháng năm sinh: 22/12/1981 + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, + Từ năm 2003 đến tháng 8/2010: công tác tại Bộ phận Tài chính – Kế toán của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành. + Từ 01/9/2010 đến nay: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

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

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Trong năm 2016, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm của năm 2016 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu	200 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	35 tỷ đồng
3	Chi phí xây dựng cơ bản	151 tỷ đồng
4	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2015	12%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

5.2. Chiến lược phát triển giai đoạn 2016-2020:

- Củng cố và phát triển thương hiệu.
- 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 triển nhanh và bền vững các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.

6. 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.



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

a. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.

Trong năm 2015, 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 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2015/năm 2014
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	211,02	175	221,35	126,48%	104,90%
2	Lợi nhuận trước thuế	50,4	27,5	52,79	191,96%	104,72%
3	Thuế TNDN	7,0		6,97		99,57%
4	Lợi nhuận sau thuế	43,4		45,82		105,58%

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2015 đã kiểm toán)

Chi tiết:

1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2015 đến 31/12/2015: **37.942,2 m²** (02 KH),

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến 31/12/2015 là 250,4 ha tương ứng với tỷ lệ lấp đầy 81%.

1.2. Nhà xưởng cho thuê:

- Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015: Số lượng nhà xưởng đã ký hợp đồng và bán thỏa thuận là 10 nhà xưởng, lũy kế tổng nhà xưởng đã cho thuê lên 30 nhà xưởng.

1.3. Nhà xây thô và đất nền:

Stt	Nội dung	Lũy kế đến năm 2015
1	Khu dân cư Tam An 1 Đất nền	186 nền
2	Nhà xây thô - Nhà liên kế LK3 - Bán nhà - Cho thuê	01 căn 01 căn

b. 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	
				20/3/2015	25/1/2016
1	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	0,106%	10,106%
2	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị	10,014%	0,014%
3	Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng	Xem phần sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng	0,004%	0,004%

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Họ và Tên	Chức vụ cũ	Chức vụ mới	Thời điểm thay đổi
1	Nguyễn Văn Tuấn	Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	24/4/2015
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó TGD	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	24/4/2015

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 **31/12/2015**, tổng số lao động tại Công ty là 103 người, được phân theo cơ cấu như sau:

Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2015

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	09	8,7 %
Đại học	41	39,8 %
Cao đẳng	04	3,9 %
Trung cấp, thợ (3/7)	26	25,2 %
Phổ thông trung học	23	22,4 %
Tổng cộng	103	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	77	74,8%
Nữ	26	25,2 %
Tổng cộng	103	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

2.3.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách nhân sự và đào tạo

Trong năm 2015, Công ty đã tuyển dụng thêm 5 nhân viên ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng với yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của doanh nghiệp.

Đào tạo là nội dung luôn được Công ty chú trọng và đẩy mạnh với nhiều hình thức khác nhau, như đào tạo trong nước, đào tạo ngoài nước,...nhằm nâng cao kỹ năng cũng như bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho CB. CNV.

b. Chính sách lương thưởng

Bên cạnh, chính sách lương phù hợp với trình độ, năng lực cũng như vị trí chức danh của từng cá nhân thì Công ty còn có những chính sách khen thưởng những cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ mỗi kỳ và cả năm.

Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Công ty luôn thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội, chế độ phúc lợi, chế độ thai sản và bảo hiểm tai nạn lao động ... cho người lao động theo đúng Luật Lao động. Công ty đã cho xây dựng bếp ăn tập thể và xe đưa rước người lao động đi làm, tạo điều kiện cơ sở vật chất cho các hoạt động thể dục thể thao như xây dựng sân quần vợt, bóng chuyền và bóng bàn.

2.4. Tình hình thực hiện 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 đang triển khai xây dựng hoàn thiện dự án: Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 3 để phục vụ nhu cầu thuê xưởng của khách hàng, dự kiến trong năm 2016 sẽ xây dựng hoàn chỉnh dự án này. Nhằm tiếp tục có thêm sản phẩm nhà xưởng phục vụ công tác tiếp thị cho thuê, Công ty đang xem xét lập dự án 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.

Để nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ cho nhân viên Cửa hàng xăng dầu, Sonadezi Long Thành đã cử các nhân viên tham gia các khóa đào tạo về nghiệp vụ kinh doanh xăng dầu và tất cả đều có chứng chỉ.

Vào ngày 22/12/2015, Sonadezi Long Thành chính thức khai trương đưa Cửa xăng dầu Sonadezi Long Thành đi vào hoạt động.

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

Đến nay UBND tỉnh Đồng Nai vẫn chưa xem xét thỏa thuận địa điểm cho Công ty thực hiện đầu tư dự án trên. Tuy nhiên, ngày 30/07/2015 Công ty đã tham gia cuộc họp với Sở Xây dựng và chủ đầu tư các dự án trong khu vực, trao đổi thống nhất một số nội dung về tổ chức lập quy hoạch chung 1/5000 Khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành (trong đó có dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai 195 ha), cụ thể như sau (biên bản họp số 36/BB-SXD ngày 30/07/2015):

- Các chủ đầu tư thống nhất tự bỏ kinh phí của doanh nghiệp để thực hiện lập quy hoạch và cam kết không yêu cầu Tỉnh hoàn trả kinh phí lập quy hoạch;
- Kinh phí lập quy hoạch chung toàn khu vực là 3.864.385.977 đồng, trong đó khoản kinh phí phân bổ cho Sonadezi Long Thành là 404.087.723 đồng;
- Thống nhất đề xuất UBND tỉnh chỉ định Trung tâm chuyên giao công nghệ quy hoạch xây dựng – Viện quy hoạch Đô thị và Nông thôn quốc gia (VIUP) là đơn vị tư vấn có đủ năng lực thực hiện lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch;
- Đề cử Công ty CP Amata Việt Nam làm đại diện thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn và các công việc khác có liên quan, đồng thời tạm ứng trước phần kinh phí để đơn vị tư vấn thực hiện theo hợp đồng quy hoạch.

Ngày 04/08/2015 UBND tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 2206/QĐ-UBND duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2250, trong đó có dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai 195 ha. Đồng thời thống nhất các nội dung theo Biên bản họp số 36/BB-SXD ngày 30/07/2015 của Sở Xây dựng.

Ngày 20/11/2015, UBND tỉnh 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, đơn vị tư vấn đang hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch chung 1/5000 Khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

d. Dự án Khu dân cư 03ha.

Do một số vướng mắc trong công tác thu hồi đất dự án, Công ty đã có công văn đề nghị và được UBND huyện Long Thành chấp thuận gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm dự án đến hết ngày 15/01/2016.

Dự án Khu dân cư 3ha được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho hoán đổi đất giữa Công ty CP 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 CP Sonadezi Long Thành đang 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.

Riêng đối với phần tài sản gắn liền với đất, Công ty CP Sonadezi Long Thành căn cứ theo Khoản 4, Điều 16, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ sẽ thực hiện thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất khi thực hiện dự án.

Bên cạnh công tác bồi thường, thu hồi đất dự án, Công ty CP Sonadezi Long Thành cũng đang phối hợp đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch và thiết kế quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện nay Công ty đang trình Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ cấp phép quy hoạch cho dự án trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

e. Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

UBND tỉnh Đồng Nai đã có 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 đã ký hợp đồng với đơn vị tư và lập hoàn chỉnh báo cáo đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Long Phước 1 và liên hệ với UBND huyện Long Thành để thực hiện các thủ tục thành lập Cụm công nghiệp theo quy định hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang chuẩn bị tiến hành khảo sát địa hình để phục vụ công tác lập quy hoạch điều chỉnh 1/500 và thu thập thông tin địa chính khu vực dự án để phục vụ công tác bồi thường cho dự án.

3.2. 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 2014	Năm 2015	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.234.439	1.286.749	4
2	Doanh thu thuần	179.300	189.810	6
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	49.694	52.299	5
4	Lợi nhuận khác	717	493	-31
5	Lợi nhuận trước thuế	50.411	52.792	5
6	Lợi nhuận sau thuế	43.403	45.822	6
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	67,06%	47,64%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	7,86	5,40	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền+các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	5,64	4,08	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,63	0,67	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,68	2,00	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	1,65	1,74	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,15	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh	0,24	0,24	

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
thu thuần			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,28	0,28	
.....			

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

4.3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2015

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

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2015:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{429.161.713.743}{18.190.900} = 23.592 \text{ đồng/CP.}$$

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

Cổ tức năm 2015: Dự kiến 12%.

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 25/01/2016)

(Đơn vị tính: đồng)

Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ
A Cổ đông pháp nhân (13 tổ chức)		
1. Trong nước (04 tổ chức)	115.362.500.000	57,68%
2. Nước ngoài (09 tổ chức)	19.918.700.000	9,96%
Cộng	135,281,200,000	67,64%
B Cổ đông cá nhân (783 người)	46.627.800.000	23,31%
Tổng cộng	181.909.000.000	90,96%
Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ

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 25/01/2016

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

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

5.2.4. Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Bảng 3: Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài của Công ty tại thời điểm 25/01/2016

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
1	GRIGORIEV SERGEY	B3 - 402 - Khu 5 tầng - Tp Vũng Tàu	IA5471	100.000	0,0001%
2	Goto Fumio	2-13-19 Maruyama, Funabashi-shi, Chiba-ken, japan	IS0507	1.100.000	0,0006%
3	HONGYUI TSAO SIMEON	18bis/14 Nguyen Thi Minh Khai, Dakao Ward, D.1, HCMC	IA6392	88.400.000	0,0442%
4	Ishizuka Yosuke	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	IS0617	1.200.000	0,0006%
5	KAMMERER FREDERIK ALEXANDER PER	APARTMENT VIOLET 1102, AN PHU, 36 THAO DIEN, Q2,HCM	IA5143	400.000.000	0,2000%
6	KAO KUO FENG	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	2.700.000	0,0014%
7	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	IS0992	2.000.000	0,0010%
8	LEE MYUNG KEUN	1-205 Young San Apt., 8-20, Dongdaeshin, Se-gu, Busan, Korea	IS8983	8.000.000	0,0040%
9	PONTUS SEBASTIAN KARL BYRING	AGRONOMINRAITTI 16 D 39, 00790 HELSINKI FINLAND	IA7169	500.000.000	0,2500%
10	Shinichi Sano	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	I00393	12.000.000	0,0060%
11	Shiratori Jinichi	4-5-5 Yahata, Suruga-ku, Shizuoka-shi, Shizuoka 422-8076, Japan	IA2426	2.000.000	0,0010%

Stt	Tên cổ đông	Địa Chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (đồng)	Tỷ lệ vốn góp
12	Thomas Briem	Swiss Post Box 58685 Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria	IA6056	9.000.000	0,0045%
13	Ushijima Kiyoshi	2-4-4-1003 Midoricho, Musashino-shi, Tokyo, 180- 0012 , Japan	IA3830	12.000.000	0,0060%
14	Wataru Miyazawa	6-5-5-603 chuourinkan Yamatoshi, Kanagawa-ken, Japan	IS3232	1.000.000	0,0005%
15	Winkler Markus	Frohalpstrasse 20 Ch-8038 Zurich	IS0532	570.200.000	0,2851%
16	Yutaka Noda	993-5 Koyurugi Samukawamachi Kozagun Kanagawaken Japan	I00338	4.000.000	0,0020%
17	AFC VF LIMITED	c/o Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman	CA6761	2.239.500.000	1,1198%
18	AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	1-20-3, Nihonbashi, Chuo- Ku, Tokyo, JP 103-0027	CA2521	578.300.000	0,2892%
19	America LLC	PO Box CR-56766 Suite NAS485, Nassau Bahamas	CA5883	12.016.900.000	6,0085%
20	Deutsche Bank AG London	Winchester House, 1 Great Winchester Street, London EC2N 2DB	CS1028	261.600.000	0,1308%
21	EASTSPRING INVESTMENTS	26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	CS5892	807.000.000	0,4035%
22	IWAI COSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan	CA2539	74.200.000	0,0371%
23	MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA,UK	CS1597	1.754.700.000	0,8774%
24	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd	50 North Canal Road, 306- 00, Singapore 059304	CS2385	2.182.500.000	1,0913%
25	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3- CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	4.000.000	0,0020%
TỔNG CỘNG				21.532.400.000	10,7662%

6. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU: Không thay đổi

7. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Trong năm 2015, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

8. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: không



3

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 2015 đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với kết quả kinh doanh đạt được như sau:

Doanh thu thực hiện là 221,4 tỷ đồng tương đương 126% so với kế hoạch (221,4 tỷ/175 tỷ), đạt 105% so với năm 2014 (221,4 tỷ /211,02 tỷ),

Lợi nhuận trước thuế đạt 52,8 tỷ đồng tương đương 192% so với kế hoạch (52,8 tỷ/27,5 tỷ), đạt 105% so với năm 2014 (52,8 tỷ/50,4 tỷ)

Lợi nhuận sau thuế đạt 45,82 tỷ đồng.

1.2. Thực hiện năm 2015:

1.2.1. Công tác xây dựng cơ bản

Trong năm 2015, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng thuộc dự án Khu công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1

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

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

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

1.2.2. Công tác quản lý môi trường

Trong năm 2015, 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, cột B, Kq = 0,9; Kf = 0,9) trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai.

- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN: không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2015.

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

- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp đối với NMXLNTTT của KCN Long Thành cho nhà nước 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 và lưu giữ chất thải theo Sổ đăng ký quản lý chủ nguồn thải chất thải nguy hại đã cơ quan chức năng cấp cho Công ty. Chất thải phát sinh đã được Công ty hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy

định và lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ gửi đến cơ quan chức năng đúng theo quy định.

- Hoàn thành việc xin cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước đối với Nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN với lưu lượng xả thải 15.000 m³/ngày đêm.

- Thực hiện đầy đủ 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.

- Triển khai kế hoạch nâng khả năng xử lý nước thải của nhà máy xử lý nước thải nhằm đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định (QCVN 40:2011, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9).

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

Công ty luôn chú trọng đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, trong năm đã tạo điều kiện cho CB.CNV tham gia các khoá học nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ,...

Trong khoảng thời gian từ năm 2006 đến năm 2014, Công ty đã cử 09 CB.CNV tham gia lớp học MBA do trường AIT Thái Lan tổ chức và đã hoàn tất khóa học. Ngoài ra, trong năm 2015 Công ty đã cử nhân viên tham dự một số khóa đào tạo như: cập nhật những điểm mới trong Luật Doanh nghiệp; kỹ năng soạn thảo hợp đồng và giải pháp hạn chế rủi ro khi đàm phán, ký HĐLĐ; kế toán thực hành thực tế; hướng dẫn luật mới về BHXH áp dụng ngày 01/01/2016 và giải quyết tranh chấp Hợp đồng; đào tạo nâng cao năng lực quản lý cấp trung ... với tổng chi phí đã thực hiện năm 2015 là 146.980.000 đồng. Các khóa học đã tạo điều kiện cho CBCNV Công ty nâng cao kiến thức chuyên môn và phát huy tốt hơn năng lực của bản thân trong công việc.

1.2.4. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2015

Trong năm 2015, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đã đóng hỗ trợ với với tổng số tiền là 606.000.000 đồng các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: ủng hộ quỹ nạn nhân chất độc da cam/dioxin, tặng quà tết cho đồng bào nghèo, ủng hộ góp phần xây dựng nông thôn mới, hỗ trợ học bổng cho sinh viên, hỗ trợ bệnh nhân bệnh ung thư,...

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 Xuân Hòa và huyện Tân Phú tỉnh Đồng Nai.

2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
1	Cơ cấu tài sản			
	- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	%	40,15	41,64
	- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản		59,85	58,36
2	Cơ cấu nguồn vốn	%		

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
	- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn		62,69	66,65
	- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn		37,31	33,35
3	Khả năng thanh toán			
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,60	1,50
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		7,86	5,40
	- Khả năng thanh toán nhanh		5,64	4,08
4	Tỷ suất sinh lời			
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	%	28,12	27,81
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần		24,21	24,14
	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản		4,08	4,10
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản		3,52	3,56
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	9,42	10,68

Nguồn: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

3. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

3.1. Kế hoạch phát triển:

Trong năm 2016, Công ty sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp và nhà xưởng tại KCN Long Thành, đất công nghiệp tại 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 2016 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng Doanh thu	200
2	Lợi nhuận trước thuế	35
3	Chi phí xây dựng cơ bản	151
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	12%

3.2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2016:

3.2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN:

Tiếp tục khai thác KCN Long Thành theo đúng tiến độ đề ra. Trong năm 2016, Công ty sẽ tiếp thị cho thuê trên tổng diện tích đất công nghiệp còn lại, triển khai xây dựng và tiếp thị các nhà xưởng thuộc cụm xưởng cho thuê giai đoạn 3 và 4 của KCN, 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: Năm 2016 cho thuê 4 ha đất công nghiệp và 6 nhà xưởng.

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

- **Kinh doanh KDC:**

Khu dân cư Tam An: Tiếp tục triển khai bán hàng các lô còn lại mở bán trong Đợt 1 và 2. Đồng thời, triển khai mở bán mới các lô liên kế 8&9, biệt thự A1&A2.

Mục tiêu: Năm 2016 bán 50 nền đất liên kế, biệt thự; đồng thời bán và cho thuê 9 căn nhà liên kế - LK3.

3.2.2. Công tác xây dựng hạ tầng: Trong năm 2016, 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 2016 khoảng 151 tỷ đồng.

3.2.3. 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 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 thuê đất xây dựng nhà xưởng cho thuê (50ha) tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu

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.
- Công ty Sonadezi Long Thành tham gia vào KCN Châu Đức với tư cách là cổ đông sáng lập. Số lượng cổ phần SZC hiện đang được Công ty nắm giữ là 10.080.000 cổ phần chiếm 14,4% Vốn điều lệ. Việc gia tăng nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) là chiến lược hợp lý để hướng tới quản lý, kiểm soát dự án này.

3.2.4. 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.
- Tham gia vào các chương trình tái cơ cấu của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.



4

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 2015.

Trong năm 2015, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 221,4 tỷ đồng tương đương 126 % so với kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế đạt 52,8 tỷ đồng tương đương 192% so với kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế đạt 45,8 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 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. Nhìn chung, 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.

3. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2016.

3.1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2016 như sau:

- 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.

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

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2016 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 2016-2020, 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.



5

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	
			21/3/2015	25/01/2016
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	10,205%	28,39%
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Phó CT HĐQT	5,661%	5,661%
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT, TGD	0,106%	10,106%
4	Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT, P.TGD	10,014%	0,014%
5	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	0%	10%
6	Phạm Quốc Chí	Thành viên HĐQT	0,632%	0,625%
7	Lê Thị Bích Loan	Thành viên HĐQT	0%	0%

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

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.

Trong năm 2015, 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 2015.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu, 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 2014 bằng tiền mặt với tỷ lệ 16%/mệnh giá (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 1.600 đồng) cho cổ đông.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015.
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2016.

- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.

1.2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2015.

Trong năm 2015, HĐQT Công ty đã phân đầu 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 2016.

Trong năm 2016, 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	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT
2	Bà Lê Thị Bích Loan	Thành viên HĐQT
3	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			20/03/2015	25/01/2016
1	Lê Thị Lệ Hằng	Trưởng Ban kiểm soát	3,000%	3,000%
2	Lưu Thị Thúy Vân	Thành viên Ban kiểm soát	0%	0%
3	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên Ban kiểm soát	0%	0%

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

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

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

- Trong năm 2015, 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:

Tổng thù lao và khen thưởng của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2015: **810.000.000 đồng**. Trong đó:

- Thù lao của HĐQT : 2.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 1.000.000 đồng/người/tháng
- Thưởng của HĐQT : 6.000.000 đồng/người x số tháng làm việc thực tế
- Thưởng của BKS : 3.000.000 đồng/người x số tháng làm việc thực tế
- Tổng thu nhập của năm (lương, thưởng, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty và các công ty khác mà thành viên Hội đồng quản trị là đại diện phần vốn góp):

(ĐVT: đồng)

Stt	Họ & tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2015	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	661.411.000	
2	Ông Phạm Anh Tuấn	UV HĐQT, TGD	642.346.000	
3	Bà Huỳnh Hoàng Oanh	UV HĐQT, Phó TGD	540.392.000	

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

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

Stt	Thông tin hợp đồng	Công ty thành viên HĐQT	Số tiền
	Hợp đồng tiền gửi:		
	1. Hợp đồng số 05/2015/HĐTĐ ngày 08/4/2015	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	30 tỷ đồng
	2. Hợp đồng số 02/2015/HĐTĐ ngày 02/02/2015		20 tỷ đồng

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

Trong năm 2015, 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.



6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Long Thành - Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		535,854,969,163	495,651,130,840
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	255,260,735,655	203,577,286,813
1. Tiền	111		21,975,735,655	17,077,286,813
2. Các khoản tương đương tiền	112		233,285,000,000	186,500,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	150,000,000,000	152,000,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		150,000,000,000	152,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42,309,686,771	49,936,954,370
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	19,640,466,167	23,496,949,133
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		19,505,705,755	18,807,601,921
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	6,963,828,856	10,098,615,470
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(3,800,314,007)	(2,466,212,154)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	82,908,190,956	81,606,701,837
1. Hàng tồn kho	141		82,908,190,956	81,606,701,837
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,376,355,781	8,530,187,820
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	1,229,801,460	1,602,378,328
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,744,917,333	6,314,774,011
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	1,401,636,988	613,035,481
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		750,893,980,140	738,787,383,434
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7,588,000,000	11,601,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	7,588,000,000	11,601,000,000
II. Tài sản cố định	220		173,062,894,692	185,736,371,722
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	173,062,894,692	185,667,579,722
- Nguyên giá	222		402,181,074,139	389,325,238,625
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(229,118,179,447)	(203,657,658,903)

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	68,792,000
- Nguyên giá	228		700,039,229	837,631,229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(700,039,229)	(768,839,229)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	157,237,636,066	142,447,968,713
- Nguyên giá	231		274,362,960,003	231,032,943,713
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(117,125,323,937)	(88,584,975,000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	10,215,860,446	3,066,155,478
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10,215,860,446	3,066,155,478
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	190,836,400,000	190,836,400,000
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
VI. Tài sản dài hạn khác	260		211,953,188,936	205,099,487,521
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	211,953,188,936	205,099,487,521
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,286,748,949,303	1,234,438,514,274

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		857,587,235,560	773,920,088,072
I. Nợ ngắn hạn	310		99,220,413,985	63,023,345,818
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	10,888,181,787	15,075,691,563
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5,400,076,229	5,370,050,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	106,944,000	169,566,880
4. Phải trả người lao động	314		2,524,252,841	3,163,734,791
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	1,071,185,801	828,829,581
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	25,083,893,481	26,946,198,175
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	30,832,996,301	1,787,900,372
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	3,150,000,000	2,850,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20,162,883,545	6,831,374,456
II. Nợ dài hạn	330		758,366,821,575	710,896,742,254
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		11,635,000,001	16,975,000,000

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	609,838,024,026	551,805,777,627
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	27,971,977,255	17,618,079,805
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	4,800,000,000	7,950,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		429,161,713,743	460,518,426,202
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	429,161,713,743	460,518,426,202
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4,000,619,235	4,000,619,235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22,812,874,949)	(22,812,874,949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		83,628,298,299	78,274,781,842
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		164,345,671,158	201,055,900,074
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		155,473,997,899	157,652,645,569
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8,871,673,259	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,286,748,949,303	1,234,438,514,274

Long Thành, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU
Đã ký
NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Đã ký
PHAN THÙY ĐOAN

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đã ký
PHẠM ANH TUẤN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	192,396,398,582	180,113,683,260
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	2,585,911,817	813,545,455
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		189,810,486,765	179,300,137,805
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	143,308,840,553	137,931,552,242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		46,501,646,212	41,368,585,563
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	30,855,146,647	30,584,054,145
7. Chi phí tài chính	22	6.5	615,254,207	1,103,759,941
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>568,500,000</i>	<i>701,550,000</i>
8. Chi phí bán hàng	24	6.6	1,873,111,518	1,280,332,190
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.7	22,568,942,099	19,874,381,596
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52,299,485,035	49,694,165,981
11. Thu nhập khác	31	6.8	687,393,427	1,137,758,517
12. Chi phí khác	32	6.9	194,514,014	420,439,919
13. Lợi nhuận khác	40		492,879,413	717,318,598
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52,792,364,448	50,411,484,579
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	6,970,344,661	7,008,230,074
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45,822,019,787	43,403,254,505
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1,839	1,742

Long Thành, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

(đã ký)

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(đã ký)

TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

PHẠM ANH TUẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Long Thành - Đồng Nai

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		52,792,364,448	50,411,484,579
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		40,230,541,950	38,150,460,729
Các khoản dự phòng	03		1,334,101,853	982,153,486
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30,067,451,251)	(30,116,289,242)
Chi phí lãi vay	06		568,500,000	701,550,000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		64,858,057,000	60,129,359,552
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11,429,845,417	(5,486,209,263)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1,301,489,119)	3,552,400,814
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		92,264,020,964	119,006,662,024
Tăng giảm chi phí trả trước	12		385,350,392	6,002,389,837
Tiền lãi vay đã trả	14		(526,500,000)	(659,550,000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,703,621,279)	(6,991,521,827)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		19,203,183,897	16,876,146,460
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17,071,804,938)	(27,210,515,035)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		161,537,042,334	165,219,162,562
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(111,977,017,834)	(85,979,858,964)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(212,300,000,000)	(233,500,000,000)

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32,035,460,342	30,763,398,464
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(77,941,557,492)	(57,716,460,500)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	4,000,000,000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.1	(2,850,000,000)	(2,700,000,000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(29,062,036,000)	(25,474,260,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31,912,036,000)	(24,174,260,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		51,683,448,842	83,328,442,062
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		203,577,286,813	120,248,844,751
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		255,260,735,655	203,577,286,813

Long Thành, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Đã ký)

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Đã ký)

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Đã ký)

NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG

PHAN THÙY ĐOAN

PHẠM ANH TUẤN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

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 thành lập theo 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 với lần thay đổi gần đây nhất số 3600649539 vào 05 tháng 05 năm 2015.

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.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- 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 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
- Xây dựng nhà các loại.
- Phá dỡ.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác.
- 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.
- 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.
- Xây dựng công trình công ích.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Trong năm Công ty đã áp dụng các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.2 dưới đây.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương KCN Biên Hòa.

4.2. Áp dụng các Chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán mới

Năm 2015 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban

hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Công ty đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.25.

4.3. 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 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. 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.

4.4. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

4.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có 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”

4.6. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

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

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối kỳ.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

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.

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

4.7. Hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo 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 dự án và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp.

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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.8. 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 tiền thuê đất tại KCN Châu Đức, chi phí đền bù đất và chi phí trả trước kinh doanh đất. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.9. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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.

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
+ Tài sản cố định khác	04 năm

4.10. Tài sản cố định vô hình

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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.

4.11. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc 07 - 15 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 kỳ.

4.12. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, 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 cộng (+) 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 cộng (+) 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.

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.

4.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

Các khoản nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái cuối kỳ.

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

4.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả như chi phí ghi nhận tương ứng với khoản doanh thu ghi nhận một lần cho 50 năm trong các năm trước được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

4.15. 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.

4.16. 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 phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Các quỹ

Các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty và được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi trích lập các quỹ và được Đại hội cổ đông thông qua.

4.17. 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.

4.18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và 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.

4.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận 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.

4.20. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

4.22. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và 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, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.23. 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 22%

Ưu đãi, miễn giảm thuế

Đối với thu nhập từ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty kinh doanh có lãi.

Đối với hoạt động xử lý nước thải: Đến hết năm 2006, Công ty đã hết thời gian miễn thuế theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, giảm 50% trong 9 năm kể từ năm 2007 theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

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 qui 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.

4.24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 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.

4.25. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

	Đầu năm	VND Đầu năm
	(Được trình bày lại)	(Đã được trình bày trước đây)
TÀI SẢN		
Đầu tư ngắn hạn	-	152.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	152.000.000.000	-

Phải thu ngắn hạn khác	10.098.615.470	10.041.615.470
Tài sản ngắn hạn khác	-	57.000.000
NGUỒN VỐN		
Chi phí phải trả dài hạn	116.547.884.822	-
Phải trả dài hạn khác	17.618.079.805	134.165.964.627
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.370.050.000	22.345.050.000
Người mua trả tiền trước dài hạn	16.975.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26.946.198.175	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.787.900.372	28.734.098.547
Quỹ đầu tư phát triển	78.274.781.842	55.622.258.635
Quỹ dự phòng tài chính	-	22.652.523.207

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trích)

	Năm trước (Được trình bày lại)	VND Năm trước (Đã được trình bày trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.742	2.386

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích)

	Năm trước (Được trình bày lại)	VND Năm trước (Đã được trình bày trước đây)
Tăng, giảm các khoản phải trả	119.006.662.024	95.727.015.240
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(85.979.858.964)	(62.700.212.180)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	VND Đầu năm
Tiền mặt	25.225.698	11.568.465
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.950.509.957	17.065.718.348
Các khoản tương đương tiền	233.285.000.000	186.500.000.000
Cộng	255.260.735.655	203.577.286.813

(Xem trang tiếp theo)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng.

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

	Cuối năm			Đầu năm			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:							
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	-	24.500.000.000	24.500.000.000	-	24.500.000.000	
Cộng	24.500.000.000	-	24.500.000.000	24.500.000.000	-	24.500.000.000	
Đầu tư vào đơn vị khác:							
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-	2.500.000.000	
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	-	100.800.000.000	100.800.000.000	-	100.800.000.000	
Công ty CP Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	-	63.036.400.000	63.036.400.000	-	63.036.400.000	
Cộng	166.336.400.000	-	166.336.400.000	166.336.400.000	-	166.336.400.000	

5.3. Phải thu của khách hàng

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Phải thu tiền cho thuê đất thô	88.472.734	164.874.106
Phải thu tiền phí quản lý	1.166.193.600	1.914.531.582
Phải thu tiền cho thuê nhà xưởng	1.402.243.939	1.389.127.671
Phải thu tiền nước	349.337.993	1.405.328.455
Phải thu phí xử lý nước thải	242.802.481	295.944.499
Phải thu tiền kinh doanh nhà, đất nền	16.391.415.420	18.327.142.820
Cộng	19.640.466.167	23.496.949.133
Phải thu của khách hàng dài hạn:		
Phải thu khách hàng dự án nhà Trảng Bom	7.588.000.000	11.601.000.000
Cộng	7.588.000.000	11.601.000.000

5.4. Phải thu khác

	VND			
	Cuối năm Giá trị	Dự phòng	Đầu năm Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu về tiền lãi dự thu	3.193.988.000	-	4.927.946.000	-
Phải thu tiền ứng trước liên quan đến việc bồi thường thiệt hại về môi trường trên rạch Bà Chèo	3.274.247.557	-	4.774.247.557	-
Tạm ứng cho nhân viên	85.000.000		57.000.000	
Phải thu về thuế TNDN tạm nộp 1%	81.849.324	-	137.174.013	-
Phải thu khác	328.743.975	-	202.247.900	-
Cộng	6.963.828.856	-	10.098.615.470	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan				

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
– Xem thêm mục 9					
Tiền lãi dự thu của Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	509.722.000	-	391.667.000	-	
Phải thu tiền điện thi công của Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai	1.394.886	-	-	-	
Phải thu tiền ứng trước bồi thường thiệt hại môi trường của Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	274.247.558	-	3.024.247.558	-	
Cộng	785.364.444	-	3.415.914.558	-	

5.5. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm		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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	4.815.975.789	1.015.661.782	4.708.873.119	2.242.660.965	
Cộng	4.815.975.789	1.015.661.782	4.708.873.119	2.242.660.965	

Ban 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.

5.6. Hàng tồn kho

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	155.470.000	-	37.835.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	82.638.635.909	-	81.568.866.837	-
Hàng hóa	114.085.047	-	-	-
Cộng	82.908.190.956	-	81.606.701.837	-

5.7. Tài sản dở dang dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	7.992.088.332	401.948.729
Hạng mục xây dựng khu tái định cư Tam An – Bò Sữa	92.640.058	92.640.058
Hạng mục xây dựng khu dân cư	401.962.244	1.202.543.636
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê	1.044.664.998	684.518.241
Hạng mục KCN Long Phước	31.680.278	31.680.278
Hạng mục khu du lịch sinh thái Tam An	622.657.380	622.657.380
Hạng mục dự án 3 hecta An Phước	30.167.156	30.167.156
Cộng	10.215.860.446	3.066.155.478

(Xem trang tiếp theo)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục						VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	373.227.530.822	10.743.115.318	2.494.304.546	2.556.578.890	303.709.049	389.325.238.625
Mua trong năm	-	-	-	114.320.000	-	114.320.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	13.283.276.020	136.585.760	-	-	-	13.419.861.780
Tăng khác	-	656.403.409	-	-	-	656.403.409
Thanh lý tài sản	(639.255.455)	-	-	-	-	(639.255.455)
Giảm khác	(695.494.220)	-	-	-	-	(695.494.220)
Số dư cuối năm	385.176.057.167	11.536.104.487	2.494.304.546	2.670.898.890	303.709.049	402.181.074.139
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	194.098.818.103	5.097.284.377	2.290.710.001	1.867.137.373	303.709.049	203.657.658.903
Khấu hao trong năm	24.477.171.895	1.158.893.000	101.800.000	241.876.013	-	25.979.740.908
Thanh lý	(511.404.364)	-	-	-	-	(511.404.364)
Giảm khác	(7.816.000)	-	-	-	-	(7.816.000)
Số dư cuối năm	218.056.769.634	6.256.177.377	2.392.510.001	2.109.013.386	303.709.049	229.118.179.447
Giá trị còn lại:						
Tại ngày đầu năm	179.128.712.719	5.645.830.941	203.594.545	689.441.517	-	185.667.579.722
Tại ngày cuối năm	167.119.287.533	5.279.927.110	101.794.545	561.885.504	-	173.062.894.692

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 56.282.248.667 đồng.

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND
				Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà	224.349.612.404	43.281.420.384	(182.582.500)	267.448.450.288
Cơ sở hạ tầng	6.683.331.309	231.178.406	-	6.914.509.715
Tổng	231.032.943.713	43.512.598.790	(182.582.500)	274.362.960.003
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	88.473.586.000	28.090.874.937	-	116.564.460.937
Cơ sở hạ tầng	111.389.000	449.474.000	-	560.863.000
Tổng	88.584.975.000	28.540.348.937	-	117.125.323.937
Giá trị còn lại:				
Nhà	135.876.026.404			150.883.989.351
Cơ sở hạ tầng	6.571.942.309			6.353.646.715
Tổng	142.447.968.713			157.237.636.066

5.10. Chi phí trả trước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Chi phí trả trước kinh doanh đất	62.909.613	-
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	275.081.453	310.435.668
Chi phí kinh doanh nhà	43.231.694	303.150.797
Chi phí kinh doanh nhà xưởng KCN Long Thành	-	140.213.163
Chi phí dự án KCN Châu Đức	848.578.700	848.578.700
Cộng	1.229.801.460	1.602.378.328
Dài hạn:		
Chi phí dự án Cây xăng KCN Long Thành	119.276.155	-
Chi phí trả trước kinh doanh đất	22.235.477.411	15.800.626.702
Chi phí trả trước đền bù đất	19.209.037.539	17.554.538.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.742.629.406	1.022.898.009
Chi phí kinh doanh nhà	1.295.832.492	-

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	165.616.754.140	169.480.111.140
Chi phí trả trước dài hạn khác	734.181.793	1.241.313.131
Cộng	211.953.188.936	205.099.487.521

5.11. 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 5 năm 2013 với hạn mức là 14.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng bảo lãnh của ngân hàng và chịu lãi suất cố định là 5,4%/năm trong suốt thời gian vay.

5.12. Phải trả người bán

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn:				
Cty TNHH Tiên Triết	1.355.685.722	1.355.685.722	2.091.140.290	2.091.140.290
Cty CP Công trình GT Đồng Nai	1.410.825.162	1.410.825.162	740.766.821	740.766.821
CT CP TVTK & XL Điện	1.067.402.816	1.067.402.816	177.244.000	177.244.000
CT TNHH Thịnh Phong	1.879.072.768	1.879.072.768	1.363.047.141	1.363.047.141
CTy TNHH MTV Ngọc Trâm	2.883.295.562	2.883.295.562	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.291.899.757	2.291.899.757	10.703.493.311	10.703.493.311
Cộng	10.888.181.787	10.888.181.787	15.075.691.563	15.075.691.563
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan: - Xem thêm mục 9				
Công ty CP Sonadezi An Bình	-	-	4.617.390.961	4.617.390.961
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	175.508.800	175.508.800	160.962.950	160.962.950
Công ty CP TC XD công trình giao thông Đồng Nai	1.410.825.162	1.410.825.162	740.766.821	740.766.821
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	-	-	494.016.000	494.016.000
Cộng	1.586.333.962	1.586.333.962	6.013.136.732	6.013.136.732

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	VND Cuối năm
Phải nộp:				
Thuế giá trị gia tăng	-	21.216.029.229	21.216.029.229	-
Thuế thu nhập cá nhân	169.566.880	1.499.944.050	1.562.566.930	106.944.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	788.333.562	788.333.562	-
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí	-	260.341.984	260.341.984	-
Cộng	169.566.880	23.770.648.825	23.833.271.705	106.944.000
Phải thu:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	613.035.481	6.970.344.661	7.758.946.168	1.401.636.988
Cộng	613.035.481	6.970.344.661	7.758.946.168	1.401.636.988

5.14. Chi phí phải trả

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ngắn hạn:		
Các khoản trích trước khác	1.071.185.801	828.829.581
Cộng	1.071.185.801	828.829.581
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn chi phí kinh doanh đất	104.121.820.293	116.547.884.822
Cộng	104.121.820.293	116.547.884.822

5.15. Phải trả khác

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	37.969.470
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	390.000.000	716.929.213
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	21.951.479.000	78.995.000

Chi phí đền bù đất còn phải trả	3.627.080.000	192.880.000
Tiền ứng sửa nhà xưởng 30,31 của công ty TNHH Hempel VN	3.171.935.286	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.692.502.015	761.126.689
Cộng	30.832.996.301	1.787.900.372
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	27.971.977.255	17.618.079.805
Cộng	27.971.977.255	17.618.079.805

5.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm	VND Đầu năm
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	19.772.764.604	19.343.565.558
Doanh thu kinh doanh nhà, đất nền chưa thực hiện	5.311.128.877	7.602.632.617
Cộng	25.083.893.481	26.946.198.175
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	609.838.024.026	551.805.777.627
Cộng	609.838.024.026	551.805.777.627

(Xem trang tiếp theo)

5.17. **Vốn chủ sở hữu**

5.17.1. **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					VND
	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
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	73.937.106.302	215.452.287.743	470.577.138.331
Lãi năm trước	-	-	-	-	43.403.254.505	43.403.254.505
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.337.675.540	(4.337.675.540)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.069.685.221)	(9.069.685.221)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(25.467.260.000)	(25.467.260.000)
Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước.	-	-	-	-	(18.925.021.413)	(18.925.021.413)
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	78.274.781.842	201.055.900.074	460.518.426.202
Lãi năm nay	-	-	-	-	45.822.019.787	45.822.019.787
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.353.516.457	(5.353.516.457)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(24.090.824.057)	(24.090.824.057)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(29.105.440.000)	(29.105.440.000)
Tạm trích cổ tức năm nay	-	-	-	-	(21.829.080.000)	(21.829.080.000)

Trích bổ sung giá vốn tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất ghi nhận một lần của các năm trước.

Số dư cuối năm nay

	-	-	-	-	(2.153.388.189)	(2.153.388.189)
	<u>200.000.000.000</u>	<u>4.000.619.235</u>	<u>(22.812.874.949)</u>	<u>83.628.298.299</u>	<u>164.345.671.158</u>	<u>429.161.713.743</u>

5.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	97.620.000.000	97.620.000.000
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

5.17.3. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu 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

5.17.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	VND
	Quỹ đầu tư phát triển
Số dư đầu năm	78.274.781.842
Trích trong năm	5.353.516.457
Chi trong năm	-
Số dư cuối năm	83.628.298.299

5.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Cuối năm	Đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
USD	104.159,34	210,97

(Xem trang tiếp theo)

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	48.474.233.728	44.266.462.322
Doanh thu kinh doanh nhà đất	7.345.980.226	9.724.787.161
Doanh thu kinh doanh nước	57.070.107.000	47.274.274.800
Doanh thu xử lý nước thải	31.993.204.781	30.448.173.109
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	47.159.314.443	40.315.985.868
Doanh thu bán nhà xưởng	-	8.000.000.000
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	269.558.404	-
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Cộng	192.396.398.582	180.113.683.260
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan – Xem thêm mục 9:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	365.028.584	279.829.776
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	145.841.850	114.145.815
Công ty CP Xây Dựng Đồng Nai	34.823.510	26.311.014
Công ty CP Công trình GT Đồng Nai	9.094.957	-
Cộng	554.788.901	420.286.605

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	2.585.911.817	813.545.455
Cộng	2.585.911.817	813.545.455

6.3. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	24.887.315.177	24.523.907.864
Giá vốn kinh doanh nhà đất	3.669.535.182	6.173.312.899
Giá vốn dự án mới	6.479.757.602	6.479.757.602
Giá vốn kinh doanh nước	50.492.254.100	43.600.044.650
Giá vốn xử lý nước thải	27.233.223.945	26.553.993.833
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	29.620.950.180	27.348.818.503
Giá vốn bán nhà xưởng	-	3.237.213.739
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	911.467.411	-
Giá vốn khác	14.336.956	14.503.152
Cộng	143.308.840.553	137.931.552.242

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.312.412.342	20.287.098.442
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.882.890.000	9.829.190.800
Lãi chênh lệch tỷ giá	29.970.786	521.889
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	629.873.519	467.243.014
Cộng	30.855.146.647	30.584.054.145

6.5. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	568.500.000	701.550.000
Chiết khấu thanh toán	9.750.780	400.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	37.003.427	2.209.941
Cộng	615.254.207	1.103.759.941

6.6. Chi phí bán hàng

Đây là các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	13.498.508.559	12.923.176.588
Chi phí vật liệu quản lý	1.037.794.501	1.091.954.122
Chi phí đồ dùng văn phòng	394.167.645	193.304.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	543.869.013	544.827.729
Thuế, phí và lệ phí	33.314.572	55.690.977
Chi phí dự phòng	1.334.101.853	982.153.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.720.297.421	1.168.735.177
Chi phí bằng tiền khác	4.006.888.535	2.914.539.517
Cộng	22.568.942.099	19.874.381.596

6.8. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt thu được	620.727.505	385.716.796
Thu nhập khác	66.665.922	752.041.721
Cộng	687.393.427	1.137.758.517

6.9. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	127.851.091	-
Các khoản khác	66.662.923	420.439.919
Cộng	194.514.014	420.439.919

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.431.962.146	1.337.328.122
Chi phí nhân công	13.498.508.559	12.923.176.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.277.040.897	38.150.460.729
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.547.913.482	100.405.363.381
Chi phí khác bằng tiền	7.065.238.158	6.659.254.651
Cộng	168.820.663.242	159.475.583.471

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	52.792.364.448	50.411.484.579
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	575.787.720
Trừ: các khoản điều chỉnh giảm	(12.263.776.029)	(9.829.190.800)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	40.528.588.419	41.158.081.499
Trừ thu nhập khác được ưu đãi, chịu thuế suất 10%	(16.216.206.579)	(12.038.516.798)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 22%	24.312.381.840	29.119.564.701
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 22%	5.348.724.004	6.406.304.234
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	1.621.620.657	1.203.851.680
Trừ thuế TNDN được ưu đãi 50% từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 10%	-	(601.925.840)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.970.344.661	7.008.230.074

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm 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

như: cổ tức và lợi nhuận được chia, các khoản chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lệ.

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

7.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(2.850.000.000)
Cộng	(2.850.000.000)

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Xem trang tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

						VND
	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	80.467.438.509	4.760.068.409	57.070.107.000	47.159.314.443	353.558.404	189.810.486.765
Cộng	<u>80.467.438.509</u>	<u>4.760.068.409</u>	<u>57.070.107.000</u>	<u>47.159.314.443</u>	<u>353.558.404</u>	<u>189.810.486.765</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	21.867.141.785	1.090.533.227	6.577.852.900	17.538.364.263	(572.245.963)	46.501.646.212
Chi phí bán hàng	558.363.683	384.374.370	396.009.565	531.910.558	2.453.342	1.873.111.518
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.567.779.903	565.984.051	6.785.778.607	5.607.360.559	42.038.979	22.568.942.099
Thu nhập tài chính					30.855.146.64	
					7	30.855.146.647
Chi phí tài chính					615.254.207	615.254.207
Thu nhập khác					687.393.427	687.393.427
Chi phí khác					194.514.014	194.514.014
Lợi nhuận kế toán trước thuế					30.116.033.56	
	11.740.998.199	140.174.806	(603.935.272)	11.399.093.146	9	52.792.364.448
Chi phí thuế TNDN hiện hành						6.970.344.661
Lợi nhuận sau thuế						<u>45.822.019.787</u>
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	12.990.725.380	-	-	43.512.598.790	824.874.901	57.328.199.071
Chi phí khấu hao	9.196.640.000	1.614.288.000	-	28.356.260.937	1.063.353.013	40.230.541.950

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh nhà, nền đất	Kinh doanh nước	Cho thuê nhà xưởng	Hoạt động khác	VND Tổng cộng
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	74.714.635.431	16.911.241.706	47.274.274.800	40.315.985.868	84.000.000	179.300.137.805
Cộng	74.714.635.431	16.911.241.706	47.274.274.800	40.315.985.868	84.000.000	179.300.137.805
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	17.156.976.132	7.500.715.068	3.674.230.150	12.967.167.365	69.496.848	41.368.585.563
Chi phí bán hàng	345.141.385	215.673.863	201.463.614	517.695.354	357.974	1.280.332.190
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.269.568.093	1.871.770.691	5.232.413.064	4.462.255.466	38.374.282	19.874.381.596
Thu nhập tài chính					30.584.054.145	30.584.054.145
Chi phí tài chính					1.103.759.941	1.103.759.941
Thu nhập khác					1.137.758.517	1.137.758.517
Chi phí khác					420.439.919	420.439.919
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.542.266.654	5.413.270.514	(1.759.646.528)	7.987.216.545	30.228.377.394	50.411.484.579
Chi phí thuế TNDN hiện hành						7.008.230.074
Lợi nhuận sau thuế						43.403.254.505
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	21.248.500.251	-	-	43.562.478.489	8.904.601.530	73.715.580.270
Chi phí khấu hao	9.403.413.000	1.614.288.000	-	26.617.472.000	515.287.729	38.150.460.729

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.

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã có giao dịch trọng yếu với các đơn vị và cá nhân dưới đây được xác định là các bên liên quan theo định nghĩa của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26:

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
4. Công ty cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
5. Công ty cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
6. Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	Công ty liên kết với Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
7. 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
8. Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
9. Công ty cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
10. Trường cao Đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
11. Công ty cổ phần Bến Xe và Dịch Vụ Vận Tải Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
12. Công ty cổ Phần Cảng Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
13. Công ty cổ phần Công Trình Giao Thông Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
14. Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Vật Liệu	Công ty con của Tổng Công

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Đồng Nai	ty phát triển Khu công nghiệp
15. Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
16. Công ty cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
17. Công ty cổ phần Sách Và Thiết Bị Trường Học	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
18. Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Định Quán	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
19. Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.
20. Công ty cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty con của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu – Xem thêm Mục 5.4		
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	274.247.558	3.024.247.558
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	509.722.000	391.667.000
Công ty cổ phần công trình giao thông Đồng Nai	1.394.886	-
Cộng	785.364.444	3.415.914.558

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho người bán		
Công ty cổ phần xây dựng Đồng Nai	1.829.610.900	-
Công ty CP Sonadezi An Bình	3.036.683.000	-
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	9.648.994.306	14.783.352.353
Cộng	14.515.288.206	14.783.352.353

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả - Xem thêm Mục 5.12		
Công ty CP Sonadezi An Bình	-	(4.617.390.961)
Công ty CP dịch vụ Sonadezi	(175.508.800)	(160.962.950)
Công ty CP Công Trình Giao Thông Đồng Nai	(1.410.825.162)	(740.766.821)
Công ty cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	-	(494.016.000)
Cộng	(1.586.333.962)	(6.013.136.732)

Bản chất các giao dịch quan trọng và giá trị giao dịch với các bên có liên quan trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ – Xem thêm Mục 6.1		
Công ty CP Sonadezi An Bình	365.028.584	279.829.776
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	145.841.850	114.145.815
Công ty cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	34.823.510	26.311.014
Công ty CP Công Trình GT Đồng Nai	9.094.957	-

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng:		
Công ty CP Sonadezi An Bình	12.100.809.673	18.739.645.480
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi	30.137.241.178	29.304.361.782
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	2.878.040.662	2.878.040.662
Công ty CP Công Trình Giao Thông Đồng Nai	8.136.825.162	3.904.739.053
Công ty cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	9.778.697.876	9.883.023.009
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	53.165.198.940	27.199.725.000
Công ty CP Môi Trường Sonadezi	30.514.000	33.726.000

Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được chi tiết như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	1.096.000.000	336.000.000
Thu nhập Tổng Giám đốc	642.346.000	549.915.000
Thu nhập các nhân viên quản lý chủ chốt khác	1.201.803.000	957.850.000
Cộng	2.940.149.000	1.843.765.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.015.693.331	1.015.693.331

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.015.693.331	1.015.693.331
Trên 1 năm đến 5 năm	4.367.481.322	4.215.127.323
Trên 5 năm	62.296.631.666	63.464.678.997
Cộng	67.679.806.319	68.695.499.651

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.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro tín dụng
 - o Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn

đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

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

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

	VND	
	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	01/01/2015
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	255.260.735.655	203.577.286.813
Phải thu khách hàng và phải thu khác	26.622.140.160	37.559.682.979
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	150.000.000.000	152.000.000.000
Cộng	431.882.875.815	393.136.969.792
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	7.950.000.000	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	42.877.239.042	33.603.580.581
Chi phí phải trả	105.193.006.094	117.376.714.403
Cộng	156.020.245.136	161.780.294.984

Rủi ro tín dụng

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền và tương đương tiền	255.260.735.655	203.577.286.813
Phải thu khách hàng và phải thu khác	26.622.140.160	37.559.682.979
Cộng	281.882.875.815	241.136.969.792

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 5.5 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.

	VND			
	Vay và nợ	Nợ phải trả	Chi phí phải trả	Cộng
Dưới 01 năm	3.150.000.000	14.905.261.787	1.071.185.801	19.126.447.588
Từ 1 – 5 năm	4.800.000.000	27.971.977.255	11.256.413.005	44.028.390.260
Trên 5 năm	-	-	92.865.407.288	92.865.407.288
Số dư ngày	7.950.000.000	42.877.239.042	105.193.006.094	156.020.245.136
31/12/2015	7.950.000.000	42.877.239.042	105.193.006.094	156.020.245.136

	VND			
	Vay và nợ	Nợ phải trả	Chi phí phải trả	Cộng
Dưới 01 năm	2.850.000.000	15.985.500.776	828.829.581	19.664.330.357
Từ 1 – 5 năm	7.950.000.000	17.618.079.805	12.268.198.402	20.218.198.402
Trên 5 năm	-	-	104.279.686.420	121.897.766.225
Số dư ngày	10.800.000.000	33.603.580.581	117.376.714.403	161.780.294.984
31/12/2014	10.800.000.000	33.603.580.581	117.376.714.403	161.780.294.984

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.

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

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

12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 25 tháng 01 năm 2016.

Long Thành, ngày 25 tháng 01 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Đã ký)

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Đã ký)

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

**NGUYỄN THỊ NGỌC
TRANG**

PHAN THÙY ĐOAN

PHẠM ANH TUẤN



7

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



RSM Vietnam

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

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

www.rsm.com.vn

Số: 16.116/BCKT-DTL

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 28 tháng 01 năm 2016 từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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. Báo cáo tài chính kèm theo không 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.

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 chuẩn mực kế toán, 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 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 phải 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

4

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 chuẩn mực, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2016



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
TỔNG GIÁM ĐỐC**

ĐẶNG XUÂN CẢNH

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0067-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN



LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1191-2013-026-1

Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2015 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Trân trọng.

Long Thành, Ngày 15 tháng 02 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Anh Tuấn

Phạm Anh Tuấn