

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDC TP HCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDC TP HCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CP SONADEZI
CHÂU ĐỨC
CHAU DUC SHAREHOLDING
COMPANY**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: 128 /SZC-TKCT

Châu Đức, ngày 14 tháng 3 năm 2022
Chau Duc, day month year

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/ *Telephone*: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Trương Viết Hoàng Sơn
Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:

Báo cáo thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày
14/03/2022 tại đường dẫn : <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date/...../.....

Available at: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>



Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/
Attachment:

- Tài liệu liên quan đến việc
CBTT / Documents related to
the disclosure



Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Việt Hoàng Sơn





2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai



0251 8860 788



0251 8860 783



chauduc@sonadezichauduc.com.vn



www.sonadezichauduc.com.vn

MỤC LỤC

1. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn hoạt động kinh doanh
Sơ đồ tổ chức
Định hướng phát triển
Các yếu tố rủi ro

2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
Tổ chức và nhân sự
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

3. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội của Công ty

4. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành
Các kế hoạch, định hướng trong tương lai

5. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động
Trách nhiệm đối với cộng đồng và địa phương
Các mục tiêu phát triển bền vững
Thực hiện báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường hàng năm

6. QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị
Ban kiểm soát
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

7. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



1

THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát
- Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh
- Sơ đồ tổ chức
- Định hướng phát triển
- Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Tên giao dịch	:	CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
Mã chứng khoán	:	SZC
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	:	3600899948 (Thay đổi lần 11 ngày 16/6/2021)
Vốn điều lệ	:	1.000.000.000.000 đồng
Trụ sở chính	:	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P, An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại	:	0251 8860 788
Số fax	:	0251 8860 783
Website	:	www.sonadezichauduc.com.vn

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

- Đầu tư phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng
- Kinh doanh thu phí đường bộ
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản

ĐỊA BÀN KINH DOANH

- Tỉnh Đồng Nai: triển khai dự án BOT Đường 768 bao gồm 6 tuyến đường tại TP. Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu.
- Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: triển khai dự án Khu Công nghiệp - Đô thị và Sân Golf Châu Đức quy mô 2.287ha.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

26/6/2007: Thành lập Công ty với tên ban đầu là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi.

15/9/2007: Tăng vốn điều lệ và đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

11/2008: Hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu vào hoạt động

1/2012 khai trương Văn phòng Trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai.

02/2012: Khánh thành Khu Dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (Sân tập Golf) quy mô 4,4 ha thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

02/2012: Khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2016: Hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành công trình Module 01 Công suất 4.000 m3/ngày.đêm Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức Đợt 01 công suất 500 m3/ngày.đêm, đã được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016.

2017: Triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng KCN giai đoạn I phục vụ các khách hàng thuê đất tại KCN.

Cơ bản hoàn thiện thi công san nền tạo hình sân golf Resort 18 lỗ & thi công hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

2007-2008

2010

2012

2013-2015

2016-2017

2018-2019

2020

2021

Quý IV/2010 hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí của DA BOT đường 768 trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tâm

6/2013: Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

12/2014: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công và nâng số vốn Điều lệ Công ty từ bảy trăm tỷ đồng lên một ngàn tỷ đồng.

12/2015: Hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí tiếp theo của Dự án BOT đường 768.

30/01/2018: Lễ động thổ dự án sân Golf Châu Đức.

15/01/2019, Lễ công bố và nhận Quyết định niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

Hoàn tất thủ tục ký hợp đồng hợp tác góp vốn dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 1.

12/2021: Thực hiện thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Châu Đức và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án KĐT Châu Đức.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần theo quy định của Luật doanh nghiệp.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị của Công ty hiện tại có bảy (07) thành viên.

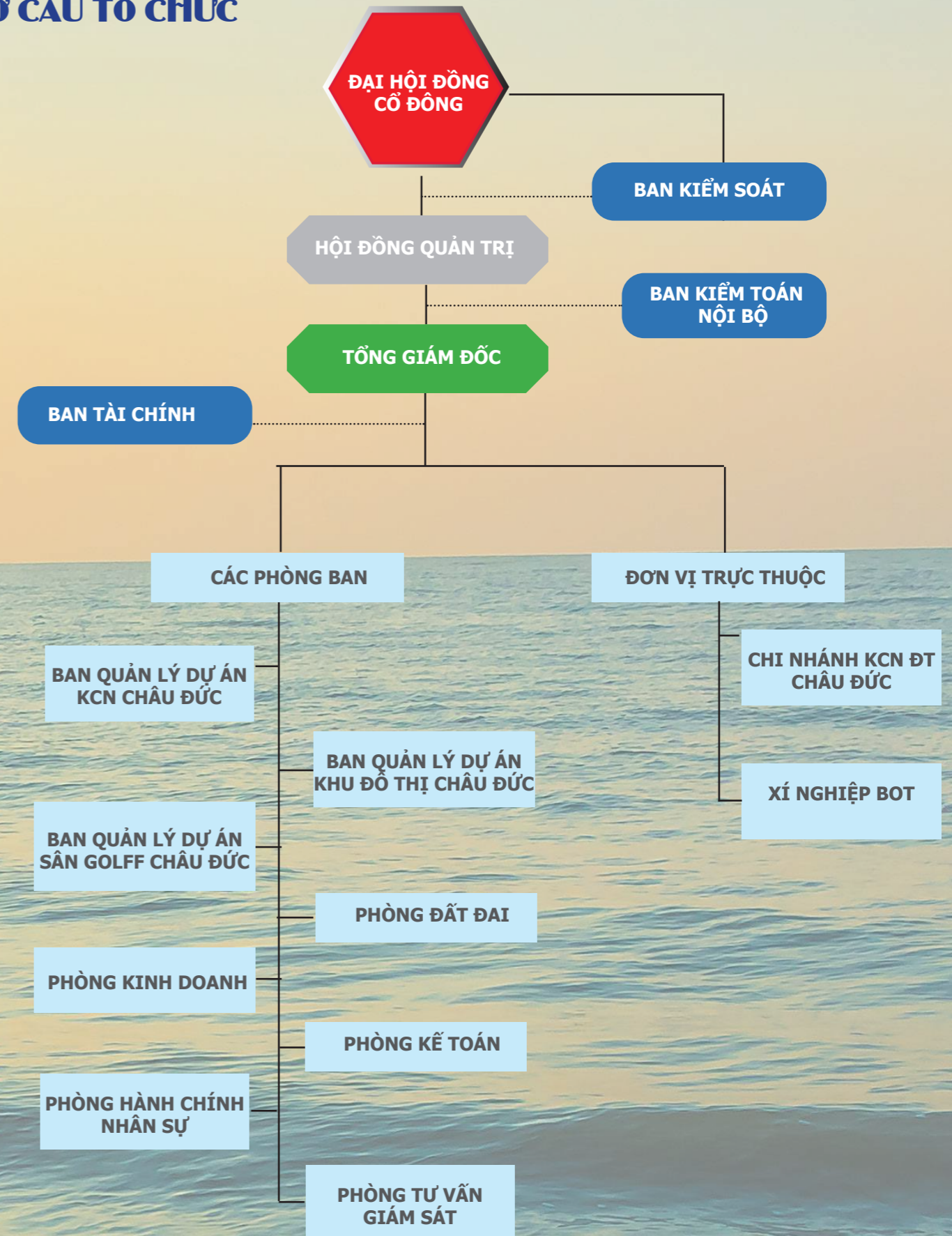
Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát của Công ty hiện tại gồm ba (03) thành viên, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

Ban điều hành

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc Công ty có ba (03) người, gồm: một (01) Tổng Giám đốc; hai (02) Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

CƠ CẤU TỔ CHỨC



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Nhiệm vụ

Xây dựng khu công nghiệp đô thị với đầy đủ các lĩnh vực như: khu đô thị, khu sản xuất công nghiệp, khu kinh doanh dịch vụ, khu vui chơi giải trí... . Tạo dựng mô hình không gian ở đô thị hướng đến nếp sống văn minh, cùng hệ thống dịch vụ hạ tầng và kỹ năng tổ chức quản lý đô thị hiện đại thành công sẽ góp phần cho sự phát triển bền vững của Sonadezi Châu Đức nói riêng và đóng góp hệ thống Sonadezi nói chung.

Sứ mệnh

Thừa hưởng kinh nghiệm hơn 30 năm trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản công nghiệp và dân dụng từ Công ty Mẹ - Tổng Công ty Sonadezi, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đặt trong mình sứ mệnh kiến tạo và kinh doanh hạ tầng công nghiệp, dân dụng hàng đầu vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, phát triển và xây dựng một vùng đất rộng 2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành một khu phức hợp Công nghiệp - Đô thị - Sân Golf năng động và hiện đại nhất. Đây sẽ là “cửa ngõ vào thương mại thế giới” tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam

Giá trị cốt lõi

- Phát triển bền vững trên cơ sở hài hòa lợi ích của các bên liên quan.
- Hiểu được tầm quan trọng của người lao động trong mọi hoạt động của doanh nghiệp, Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức luôn đảm bảo cho nhân sự Công ty được tự do sáng tạo và khẳng định giá trị bản thân, mang đến nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc và luôn nỗ lực để mang đến hiệu quả với nguồn lực hiện tại.
- Tạo ra môi trường đầu tư và môi trường sống hiện đại, đầy đủ tiện nghi cho nhiều đối tượng xã hội.

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức.
- Triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản công nghiệp (cho thuê đất, thuê nhà xưởng), bất động sản dân dụng (KDC Sonadezi Hữu Phước, KĐT Châu Đức) và sân golf Châu Đức.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đạt theo kế hoạch ĐHCĐ đã thông qua.

Chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn

- 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.
- Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng các công trình bảo vệ môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, trồng cây xanh Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức và thực hiện giám sát môi trường thường xuyên và định kỳ.
- Liên tục duy trì và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế.
- Công ty chú trọng thực hiện công tác xã hội, từ thiện và quan hệ cộng đồng, ưu tiên địa bàn đang triển khai dự án là huyện Châu Đức, Thị xã Phú Mỹ của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu của tỉnh Đồng Nai

Các mục tiêu
dài hạn

- Phát triển và kinh doanh Bất động sản để phát triển khu đô thị, khu du lịch, sân golf... một cách chuyên nghiệp và có hiệu quả.
- Tận dụng, phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính, kinh nghiệm và thương hiệu của Tổng Công ty Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp theo hướng phát triển bền vững.

Mục tiêu phát
triển bền vững

- Dự án hoàn thành sẽ tạo ra khu đô thị mới hiện đại cho huyện Châu Đức và tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các chuyên gia, công nhân làm việc trong khu công nghiệp cũng như người dân địa phương ổn định cuộc sống đồng thời thuận lợi cho việc thu hút đầu tư và lực lượng lao động cho Khu công nghiệp. Từ đó, nâng cao sức hấp dẫn của các dự án, thu hút đầu tư trong nước và quốc tế.
- Với mục tiêu phát triển dự án song hành vừa đầu tư kinh tế và xã hội, Khu Công nghiệp đô thị Châu Đức phức hợp đa năng đáp ứng đầy đủ cơ sở hạ tầng hiện đại và các tiện ích nâng cao giá trị cuộc sống như y tế, giáo dục, thể thao, dạy nghề, du lịch, dịch vụ, vui chơi, giải trí, mua sắm, khu nhà ở cho người lao động... để mọi nhà đầu tư, chuyên gia, người lao động, cư dân trong và ngoài nước làm việc tại đây sẽ an tâm ở lại, an cư lạc nghiệp cũng như tạo nguồn nhân lực chất lượng cao lâu dài cho Khu công nghiệp và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế có thể tác động cả phương diện trực tiếp và gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, do đó, việc thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh có thể được xem là vấn đề cấp thiết. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh của Sonadezi Châu Đức như: tốc độ tăng trưởng kinh tế và ngành xây dựng, bất động sản; tỷ lệ lãi suất và các chính sách đầu tư. Việc phân tích môi trường vĩ mô của nền kinh tế giúp Công ty dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

• Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Kết thúc năm 2021, GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 2,6%, thấp hơn nhiều so với dự báo của các tổ chức kinh tế lớn trên thế giới. Giãn cách xã hội kéo dài trong quý 3/2021 tại các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, đã khiến nền kinh tế bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Tổng sản phẩm trong nước giảm 6,2% so với cùng kỳ - mức giảm sâu nhất kể từ trước tới nay. Trong những tháng cuối năm, các địa phương đã đẩy nhanh tiến độ tiêm vắc xin và dần chuyển sang trạng thái “bình thường mới”, đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh. GDP quý 4/2021 đã có sự phục hồi ấn tượng, tăng 5,2% so với cùng kỳ. So với các nước trong khu vực, Việt Nam vẫn được xem là quốc gia có mức tăng trưởng kinh tế lạc quan nhất.

Giãn cách xã hội kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ giải ngân nhưng tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội trong năm 2021 vẫn đạt mức tăng trưởng 3,2% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công ước thực hiện tới 31/12/2021 chỉ đạt 68,1% so với mức 73,0% năm 2020. Ngoài những khó khăn chung đến từ hạn chế liên quan đến dịch bệnh, năm 2021 chứng kiến sự tăng giá mạnh mẽ của nguyên vật liệu xây dựng là yếu tố tác động đến hoạt động đầu tư công.

Trong thời gian tới, khi dịch bệnh được kiểm soát tốt, đường bay quốc tế được triển khai bình thường trở lại, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công và tiến độ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án dự báo sẽ tăng tốc trong năm 2022 là các yếu tố tạo đà bứt phá cho SZC trong tương lai.

Để đón đầu cơ hội mới và giảm thiểu rủi ro có thể phát sinh, Công ty không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản lý nội bộ nhằm giữ vững thị phần trong các lĩnh vực kinh doanh. Bên cạnh đó, tiếp tục mở rộng và đẩy mạnh phân khúc bất động sản khu dân cư bên cạnh phân khúc khu công nghiệp nhằm mục tiêu tăng thêm nguồn thu cho Công ty.



Rủi ro lãi suất

Kể từ khi bùng phát dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các tổ chức tín dụng đã ban hành kịp thời, triển khai quyết liệt, đồng bộ giải pháp chính sách để hỗ trợ các doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước đã hỗ trợ lãi suất, chi phí vốn vay cho các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp bị ảnh hưởng trực tiếp bởi dịch Covid. Hiện lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam dao động từ 3% - 4%/năm đối với kỳ hạn dưới 6 tháng, 3,7% - 5%/năm đối với kỳ hạn 6 - 12 tháng và 4,2% - 6,5%/năm đối với kỳ hạn trên 12 tháng. Mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng có xu hướng giảm để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Đây cũng là yếu tố tích cực đối với doanh nghiệp nói chung và SZC nói riêng, giúp Công ty giảm thiểu chi phí tài chính, mở rộng hoạt động kinh doanh, thúc đẩy tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp.

Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và hạ tầng, Công ty luôn cần duy trì nguồn vốn đầu tư cao và quá trình thu hồi vốn lâu dài. Do đó, các biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả dự án nói riêng.

Tuy nhiên, các đối tác cung cấp tín dụng cho Công ty đều là các đối tác lâu năm với các khoản vay ổn định về mức lãi suất, cùng với nguồn thu bền vững từ hoạt động bất động sản công nghiệp đã hỗ trợ đáng kể cho các hoạt động mở rộng đầu tư của Công ty.

Nhằm hạn chế rủi ro về lãi suất, Công ty luôn chú trọng xây dựng kế hoạch đầu tư - kinh doanh và cân đối dòng tiền, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với tổ chức tín dụng.

Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Do đó, Công ty bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế,... Ngoài ra, hoạt động trong lĩnh vực chính là bất động sản nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, Luật quy hoạch, Luật Đất đai, Luật nhà ở,...

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta chưa ổn định và nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty.



Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro khách hàng không thể thực hiện chi trả một phần hay toàn bộ các khoản nợ theo hợp đồng hoặc thỏa thuận. Rủi ro này xuất phát từ hoạt động tài chính, tiền gửi ngân hàng và chủ yếu đến từ các khoản phải thu của khách hàng.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Sonadezi Châu Đức đã thắt chặt các chính sách khi giao dịch với các khách hàng. Công ty chỉ thỏa thuận giao dịch đối với các tổ chức tài chính có khả năng thanh toán tốt, theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu và thường xuyên đón đóc khách hàng để đảm bảo tiến độ thanh toán.

Đối với các khoản tiền gửi tại ngân hàng, Công ty đánh giá lựa chọn các ngân hàng uy tín và thường xuyên giao dịch với doanh nghiệp để hạn chế các vấn đề về rủi ro mất thanh khoản tại các ngân hàng. Tuy nhiên tình huống này khả năng xảy ra là khá thấp.



Rủi ro môi trường

Sonadezi Châu Đức tự hào là một trong những doanh nghiệp đầu tư phát triển đô thị, khu công nghiệp, kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng với một hệ sinh thái khép kín, toàn diện nhằm không chỉ đảm bảo chất lượng về dự án mà còn cung cấp một không gian xanh cho các nhà đầu tư, khách hàng. Ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình phụ thuộc rất lớn vào uy tín thương hiệu và hình ảnh Công ty nên các vấn đề về môi trường sẽ ảnh hưởng đến lòng tin của khách hàng đối với doanh nghiệp. Nhận thấy được rủi ro này, Sonadezi Châu Đức đã và đang rất quan tâm đến vấn đề môi trường, luôn chấp hành và tuân thủ tốt các quy định, quy chuẩn của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Rủi ro quản trị

Rủi ro quản trị công ty là những tổn thất trong hoạt động kinh doanh đến từ những quyết định và phương hướng quản trị, điều hành. Những quyết định, kế hoạch không chuẩn xác đều tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh, sai lệch so với mục tiêu ban đầu của doanh nghiệp và ảnh hưởng đến cổ đông.

Nhận định được tầm quan trọng, Công ty đã chủ động tìm kiếm các khóa học về quản trị Công ty theo thông lệ tốt của Việt Nam được xây dựng dựa trên nền tảng các nguyên tắc quản trị của khối G20/OECD để phổ biến cũng như tạo điều kiện để các nhân sự lãnh đạo các cấp tham gia các khóa đào nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn.

Rủi ro cạnh tranh

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu và các địa phương lân cận ngày càng có nhiều khu công nghiệp được xây dựng và thu hút nguồn vốn đầu tư từ trong nước và nước ngoài, đặc biệt là Bình Dương. Chính điều này đã tạo ra những khó khăn cũng như động lực cho Công ty trong việc tìm kiếm, cải thiện và nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng để phục vụ cho mục tiêu phát triển của doanh nghiệp.

Một lợi thế cho Sonadezi Châu Đức là có giá thuê hấp dẫn trong khu vực, cùng với chi phí đầu tư thấp, trong bối cảnh các khu công nghiệp khác hoặc đã lấp đầy, hoặc giá thuê rất cao. Đây là một lợi thế quan trọng trong việc đưa ra mức giá thuê đất cạnh tranh cũng như tạo tiền đề cho SZC thực hiện đầu tư và mở rộng các dự án trong tương lai.

Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong giai đoạn mới, Công ty chủ động đa dạng hóa và nâng cấp chất lượng sản phẩm để phù hợp xu hướng thị trường và đáp ứng nhu cầu của khách hàng, cụ thể là việc thực hiện mở bán dự án khu dân cư Hữu Phước giai đoạn 1 bằng hình thức Hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn phát triển dự án.



Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Đây là những rủi ro ít xảy ra nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

Năm 2021 là năm nền kinh tế thế giới chịu ảnh hưởng lớn của dịch bệnh, hoạt động đầu tư kinh doanh của công ty cũng không ngoại lệ. Do vậy, để đối phó với các rủi ro này thì Công ty luôn chú ý đến các nhân tố có ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh để có những biện pháp xử lý phù hợp nhằm giảm thiểu những thiệt hại có thể có. Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên thực hiện những công tác nhằm phòng ngừa rủi ro như: thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho cán bộ nhân viên,...



2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tổ chức và nhân sự
- Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% TH 2021/ KH 2021	% TH 2021/ TH2020
Tổng doanh thu	461.801	584.258	730.844	125,1%	158,3%
Tổng chi phí	241.985	370.180	334.158	90,3%	138,1%
Lợi nhuận sau thuế	186.001	176.289	323.628	183,6%	174,0%
Nộp ngân sách	105.266	162.000	114.998	71,0%	109,2%
Tổng vốn đầu tư Xây dựng cơ bản, trong đó:	1.595.588	4.115.200	1.091.300	26,5%	68,4%
<i>Chi phí đầu tư Xây dựng cơ bản</i>	371.171	817.000	579.731	71,0%	156,2%
<i>Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	1.224.417	3.298.200	511.569	15,5%	41,8%

Nhìn chung, năm 2021 là một năm hoạt động thành công của SZC khi doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh. Cụ thể, tổng doanh thu tăng 58,3% so với năm 2020, hoàn thành 125,1% kế hoạch đề ra; lợi nhuận sau thuế doanh nghiệp tăng từ 186,001 tỷ đồng lên 323,63 tỷ đồng, tức tăng 74% so với cùng kỳ năm ngoái, hoàn thành 183,6% kế hoạch năm. Ngoài ra, tổng chi phí trong năm đạt 334,16 tỷ đồng, hoàn thành dưới mức kế hoạch của năm tương ứng 90,3% kế hoạch được đề ra. Qua đây có thể thấy, tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phát triển rất tốt khi doanh thu tăng trưởng mạnh và kiểm soát tốt chi phí. Cụ thể, biên lợi nhuận cho thuê đất công nghiệp vẫn đạt mức cao, từ 63% năm 2020 lên 78% năm 2021. Đây là điểm mấu chốt dẫn đến kết quả kinh doanh tích cực của SZC trong năm 2021.

Mặc dù ảnh hưởng bởi dịch bệnh covid 19, kết quả kinh doanh năm 2021 vượt kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông giao và tăng trưởng mạnh so với năm 2020 là kết quả từ đề ra chính sách kinh doanh phù hợp của Ban điều hành và từ nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ của toàn thể Công ty.



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu/ đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT	215.000	0,215%
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	25.020.000	25,02%
3	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT không điều hành	15.000.000	15,00%
4	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	10.800.000	10,80%
5	Trần Trung Chiến	Thành viên HĐQT	408.000	0,408%
6	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
7	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	25.020.000	25,02%
2	Trần Trung Chiến	Phó TGD	408.000	0,408%
3	Trương Viết Hoàng Sơn	Phó TGD	0	0%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	6.840.400	6,84%
2	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên Ban Kiểm soát	15.000	0,015%
3	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát	0	0%
KẾ TOÁN TRƯỞNG				
1	Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng, Trưởng phòng kế toán	3.000	0,003%
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH				
1	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc tài chính	25.100	0,0251%

LÝ LỊCH BAN LÃNH ĐẠO

Ông Phạm Xuân Bách - Chủ tịch HĐQT	
• Ngày sinh:	16/03/1956
• Quốc tịch:	Việt Nam
• Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính - Kế toán
• Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Chủ tịch HĐQT
• Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Không
• Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:	215.000 cổ phần (0,215%)
• Quá trình công tác:	
Từ 1981 – 02/1982:	Nhân viên phòng Tài vụ - Sở Công nghiệp Đồng Nai
Từ 3/1982 – 6/1987:	Kế toán trưởng XN Xây lắp công nghiệp trực thuộc Sở Công nghiệp
Từ 7/1987 – 12/1991:	Phó Giám đốc Kinh doanh XN Xây lắp công nghiệp trực thuộc Sở Công nghiệp
Từ 01/1992 – 9/1995:	Phó Giám đốc Kinh doanh XN Xây lắp công nghiệp trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 10/1995 – 3/1999:	Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 4/1999 – 12/1999:	Giám đốc XN xây dựng Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2000 – 6/2005:	Giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi – Sonacons
Từ 7/2005 – 02/2007:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi
Từ 02/2007 – 9/2007:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 9/2007 – 02/2016:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (từ năm 2010 đổi thành Tổng Công ty Phát triển KCN) kiêm Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 7/2005 – 02/2016:	Thành viên HĐQT Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (từ tháng 4/2010 chuyển thành Thành viên Hội đồng thành viên Tổng Công ty)
Từ 5/2008 – 02/2016:	Bí thư Đảng ủy Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (từ 5/2010 chuyển thành Đảng ủy Tổng công ty Phát triển KCN)
Từ 02/2016 – 5/2016:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 5/2016 đến nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức





Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 23/12/1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế ngoại thương
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu Công nghiệp (SNZ)
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)
- Số cổ phần nắm giữ/ đại diện tại thời điểm hiện nay: 25.020.000 cổ phần (25,02%)



- Quá trình công tác:

Từ 3/1998 - 12/2002:	NV P.Tư vấn Đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa
Từ 1/2003 - 2/2005:	Trưởng đại diện Công ty Phát triển KCN Biên Hòa tại KCN Gò Dầu
Từ 3/2005 - 11/2007:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Amata Việt Nam
Từ 12/2007 - 2/2009:	Giám đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 16/03/2009 - 24/04/2013:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
Từ 25/04/2013 - 24/4/2015:	Thành 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
Từ 02/2016 đến nay:	Thành viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Sonadezi)
Từ 5/2016 đến nay:	Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức



Ông Đinh Ngọc Thuận - Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 16/07/1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Sonadezi Long Thành
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
 - Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
 - Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
- Số cổ phần nắm giữ/ đại diện tại thời điểm hiện nay: 15.000.000 cổ phần (15,00%)



- Quá trình công tác:

Từ 2/2001 - 6/2001:	Nhân viên Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa
Từ 7/2001 - 3/2002:	Nhân viên phòng KHKH - Cty TNHH Nguyễn Hoàng
Từ 4/2002 - 12/2004:	Nhân viên Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 1/2005 - 10/2007:	Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 11/2007 - 7/2009:	Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 8/2009-6/2010:	Trưởng Ban Dự án kiêm GB Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 7/2010 - 09/2015:	Trưởng Ban Dự án kiêm GB Ban QLDA KCN Giang Điền - Tổng công ty Phát triển KCN
Từ 10/2015 - 5/2019:	Phó TGD Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Từ 5/2013 đến nay:	Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Từ 5/2015 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2/2016 đến nay:	Thành viên HĐQT - Tổng Công ty Sonadezi
Từ 5/2016 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Từ 6/2019 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sonadezi
Từ 6/2020 đến nay:	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận



Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT



- Ngày sinh: 19/01/1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ tài chính
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc & Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
- Số cổ phần nắm giữ/ đại diện tại thời điểm hiện nay: 10.800.000 cổ phần (10,80%)
- Quá trình công tác:

Từ 3/2003 – 8/2003:	Chuyên viên Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 8/2003 – 12/2003:	Trưởng phòng Kinh doanh XN Phát triển nhà Sonadezi
Từ 2004 – 2006:	Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2006 - 2007:	Giám đốc Tài chính Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2007 – 2009:	Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 5/2009 – 4/2015:	Phó TGD Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 01/2010 – 7/2015:	Kiểm nhiệm Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Sonadezi Long Thành
Từ 4/2010 – 4/2015:	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 4/2015 đến nay:	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 5/2016 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 4/2019 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 4/2020 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
Từ 6/2020 đến nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

Ông Trần Trung Chiến - Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT độc lập



- Ngày sinh: 25/06/1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám Đốc, thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 408.000 cổ phần (0,408%)
- Quá trình công tác:

Từ 6/1997 – 3/2000:	Chuyên viên công tác tại VKSND huyện Hàm Yên – tỉnh Tuyên Quang
Từ 2001 – 2002:	Giám đốc Công ty TNHH Bảo trì Hạ tầng KCN – Biên Hòa – Đồng Nai
Từ 2002 – 9/2015:	Giám đốc Công ty TNHH Tiên Triết – KCN Biên Hòa 2 – Đồng Nai
Từ 15/9/2015 – 08/2017:	Trưởng Ban Pháp chế & Quản lý rủi ro – Tổng Công ty Sonadezi
Từ 8/2017 – 9/2020:	Chánh Văn phòng Tổng Công ty Sonadezi
Từ 03/2017 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 4/2020 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
Từ 10/2020 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức

Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT độc lập



- Ngày sinh: 15/03/1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế, Cử nhân QTKD
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Hóa An;
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO.
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0%)
- Quá trình công tác:
 - Từ 8/1999 đến 9/1999: Nhân viên phòng Kế hoạch vật tư Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An).
 - Từ 10/1999 đến 10/2007: Nhân viên phòng Kế toán Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An).
 - Từ 11/2007 đến 4/2009: Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai Công ty cổ phần Hóa An.
 - Từ 5/2009 đến 6/2010: Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai và thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Hóa An
 - Từ 7/2010 đến 5/2012: Q. Giám đốc và thành viên ban kiểm soát CN Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu.
 - Từ 06/2012 đến 6/2014: Giám đốc CN Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu Công ty Cổ phần Hóa An.
 - Từ 7/2014 đến 4/2015: Phó Tổng giám đốc Công ty, kiêm Giám đốc CN Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu.
 - Từ 5/2015 đến 12/2016: Phó Tổng giám đốc công ty, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty Cổ phần Hóa An.
 - Từ 01/2017 đến nay: TV – HĐQT, Phó Tổng giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty Cổ phần Hóa An.
 - Từ 4/2018 đến nay: TV HĐQT Công ty cổ phần Phước Hòa FICO
 - Từ 4/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 - Từ 4/2021 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

Ông Trần Hào Hiệp - Thành viên HĐQT độc lập



- Ngày sinh: 16/12/1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0%)
- Quá trình công tác:
 - 05/2003 - 01/2005: Kỹ sư điện tự do
 - 03/2006- 03/2010: Kỹ sư Công Ty CP xây lắp Sonacons
 - 03/2010- nay: Phó Tổng Giám đốc Công Ty CP Thuận Hiệp Phát
 - 04/2019 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức



Ông Nguyễn Văn Tuấn - Tổng Giám đốc

(Xem thông tin tại mục Hội đồng quản trị)



Ông Trương Việt Hoàng Sơn - Phó Tổng Giám đốc, người được ủy quyền công bố thông tin



- Ngày sinh: 26/04/1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám Đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty Sonadezi An Bình
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0%)



Ông Trần Trung Chiến - Phó Tổng Giám đốc

(Xem thông tin tại mục Hội đồng quản trị)



- Quá trình công tác
 - Từ tháng 4/2000 đến tháng 1/2001: Nhân viên kinh doanh Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa
 - Từ tháng 2/2001 đến tháng 9/2002: Nhân viên Ban quản lý dự án KDC An Bình Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa
 - Từ tháng 9/2002 đến tháng 9/2004: Tổ trưởng tổ dự án Xí nghiệp Phát triển Nhà Sonadezi thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa
 - Từ tháng 9/2004 đến tháng 12/2005: Nhân viên kỹ thuật Công ty Cổ phần Địa ốc Sonadezi
 - Từ tháng 1/2006 đến tháng 7/2007: Nhân viên dự án Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
 - Từ tháng 7/2007 đến tháng 12/2009: Tổ trưởng dự án Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
 - Từ tháng 1/2010 đến tháng 4/2015: Phó giám đốc dự án Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
 - Từ tháng 5/2015 đến tháng 9/2015: Giám đốc dự án Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
 - Từ tháng 9/2015 đến tháng 8/2017: Phó Ban dự án kinh doanh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
 - Từ tháng 9/2017 đến tháng 12/2018: Trưởng ban dự án kinh doanh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
 - Từ tháng 12/2018 đến tháng 05/2019: Giám đốc chi nhánh Tổng công ty, Trưởng ban dự án kinh doanh Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
 - Từ tháng 04/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi An Bình
 - Từ tháng 06/2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức





Bà Lưu Thị Thúy Vân - Trưởng Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 19/08/1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng ban kiểm soát
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không
- Số cổ phần nắm giữ/ đại diện tại thời điểm hiện nay: 6.840.400 cổ phần (6,84%)



- Quá trình công tác:

Từ T09/1999 đến T01/2001: Kế toán tại Công ty Donafoods.

Từ T02/2001 đến T10/2004: Kế toán tại Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

Từ T11/2004 đến T06/2009: Kế toán tại XN Dịch vụ KCN Sonadezi

Từ T07/2009 đến T03/2016: Kế toán tại Công ty CP Sonadezi Long Bình

Từ T04/2016 đến T03/2017: Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Sonadezi Long Bình

Từ T04/2016 đến T04/2019: Thành viên BKS tại Công ty CP Sonadezi Long Thành

Từ 31/03/2017 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức



Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 21/01/1966
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên ban kiểm soát
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 15.000 cổ phần (0,015%)



- Quá trình công tác:

Từ 1990 - 1995: Chuyên viên Sở Thương mại – Du lịch tỉnh Đồng Nai

Từ 1995 - 1999: Chuyên viên Cục Quản lý vốn tài sản nhà nước tại Doanh nghiệp tỉnh Đồng Nai

Từ 1999 - 2004: Chuyên viên Chi cục Tài chính – Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai

Từ 2004 - 2012: Phó phòng Kế toán Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai

Từ 2012 - 12/2014: Kế toán trưởng Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai

Từ 2015 đến 05/2021: Phó Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai

Từ 5/2007 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức



Bà Trịnh Thị Hoa - Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh: 09/01/1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên ban kiểm soát
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Long Thành.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần (0%)
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát



• Quá trình công tác

Từ 11/2009 đến 3/2011: Nhân viên Kế toán Trường Trung học công nghệ Lương thực thực phẩm
5/2011 đến nay: Nhân viên Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
4/2019 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành
3/2020 đến nay: Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Châu Đức

Bà Phạm Thị Kim Hoà - Kế toán trưởng

- Ngày sinh: 02/07/1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính, Cử nhân Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Trưởng BKS Công ty CP Sonadezi An Bình.
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 3.000 cổ phần (0,003%)

• Quá trình công tác:

05/2000-2002: Nhân viên kế toán Công ty Thái Dương Sunco - TPHCM
2003-5/2005: Nhân viên kế toán Công ty Giấy Sài Gòn - TPHCM
6/2005-5/2006: Kế toán trưởng Công ty Trường Thắng - TPHCM
6/2006-1/2009: Kế toán tổng hợp Công ty Shinkwang VN – KCN Biên Hoà 2
02/2009 đến 05/2016: Phó Phòng Kế toán công ty, Kế toán trưởng XN BOT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
04/2017 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi An Bình
06/2018 đến nay: Kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Sonadezi Châu Đức



GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hoa - Giám đốc tài chính



- Ngày sinh: 11/10/1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Giám đốc tài chính
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 25.100 cổ phần (0,0251%)
- Quá trình công tác:
 - Từ 2000 - 2005: Nhân viên thanh toán quốc tế tại Firstvina Bank (sau này đổi tên Shinhan Vina Bank (Ngân hàng liên doanh với Shinhan Bank, Korea))
 - Từ 2005-2007: Kiểm soát viên tại Shinhan Vina Bank
 - Từ 2008-2009: Nghỉ việc đi du học tại Mỹ
 - Từ 2010 đến 05/2018: Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức
 - Từ 06/2018 đến nay: Giám đốc Tài chính Công ty CP Sonadezi Châu Đức



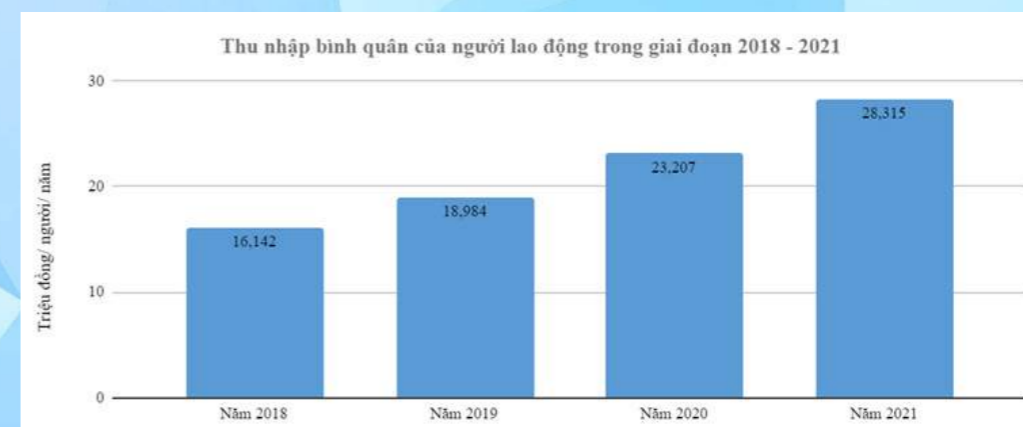
SÔ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Theo trình độ lao động	151	100%
2	Trình độ Đại học và trên Đại học	84	55,63%
3	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	38	25,17%
4	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	-	-
5	Lao động phổ thông	29	19,21%
II	Theo đối tượng lao động	151	100%
1	Lao động trực tiếp	-	-
2	Lao động gián tiếp	151	100%
III	Theo giới tính	151	100%
2	Nam	91	60,26%
3	Nữ	60	39,74%
IV	Theo thời hạn HĐLĐ	151	100%
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	3	1,99%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	57	37,75%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	91	60,26%

V	Theo cấp quản lý	151	100%
1	Quản lý cấp cao	6	3,97%
2	Quản lý cấp trung	18	11,92%
3	Quản lý cấp chi nhánh	-	-
4	Chuyên viên, nhân viên	127	84,11%
VI	Theo độ tuổi	151	100%
1	Từ 18 đến 25 tuổi	16	10,60%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	46	30,46%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	62	41,06%
4	Trên 45	27	17,88%
TỔNG CỘNG		151	100%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Thu nhập BQ	Đồng/người/tháng	16.142.000	18.984.000	23.207.000	28.315.000





**SONADEZI
CHÂU ĐỨC**

Trong nhiều năm qua, Công ty luôn đảm bảo và đặt các quyền lợi của người lao động lên hàng đầu như đã ký kết trong Thỏa ước lao động tập thể và Hợp đồng lao động. Công ty luôn đảm bảo:

- Người lao động được tham gia BHXH, BHYT, BHTN đúng quy định
- Mức lương chi trả cho người lao động luôn bằng hoặc cao hơn mức lương quy định tại Nhà nước
- Lao động nữ luôn được đảm bảo nghỉ thai sản theo đúng quy định của pháp luật
- Thực hiện tốt quy định về thời gian làm việc, thời gian nghỉ ngơi, ngày nghỉ phép trong năm
- Bảo đảm đủ ánh sáng, không khí, điều kiện vệ sinh nơi làm việc, đảm bảo chế độ an toàn lao động, bảo hộ lao động. Xây dựng hệ thống PCCC tại cơ sở và huấn luyện công tác PCCC, cứu nạn cứu hộ mỗi năm một lần
- Ngoài việc tham gia bảo hiểm tai nạn 24/24, người lao động còn được khám sức khỏe định kỳ hằng năm
- Người lao động được chi trả lương ngoài giờ và phụ cấp làm việc trong môi trường độc hại đúng theo quy định
- Người lao động được cử đi đào tạo để nâng cao kiến thức, trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Trong năm 2021, Công ty đã hỗ trợ toàn bộ học phí cho 1 nhân sự tham dự khóa học Thạc sỹ chuyên ngành Quản trị Kinh doanh.
- Người lao động được đảm bảo mọi quyền lợi được quy định trong Bộ luật Lao động, Luật BHXH, Luật Việc làm.
- Một trong những chính sách Công ty đã thay đổi để tạo điều kiện tốt hơn cho Người lao động là ngày nghỉ phép năm của người lao động được dùng đến hết tháng 3 năm sau.
- Công ty trang bị đầy đủ phương tiện an toàn lao động, bảo hộ lao động cho NLĐ làm các công tác chuyên môn theo quy định của Nhà nước và theo định mức trang bị của Công ty.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

- Tên dự án: Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức.
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Hình thức đầu tư: Chủ Đầu tư tự đầu tư và quản lý dự án.
- Quy mô dự án: Diện tích khoảng 498ha
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Suối Nghệ - Huyện Châu Đức - Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Tổng mức đầu tư dự án: 8.116.982.922.047 đồng
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 10 năm (2022-2032)
 - Giai đoạn 1: tháng 06/2022-tháng 06/2024;
 - Giai đoạn 2: tháng 07/2024-tháng 06/2026;
 - Giai đoạn 3: tháng 07/2026-tháng 06/2028;
 - Giai đoạn 4: tháng 07/2028-tháng 06/2030;
 - Giai đoạn 5: tháng 07/2030-tháng 06/2031;
 - Giai đoạn 6: tháng 07/2031-tháng 06/2032

DỰ ÁN KHU NHÀ LIÊN KẾ TUYẾN PHỐ THƯƠNG MẠI (XÂY DỰNG NHÀ THÔ) – KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC

- Tên dự án: Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại (Xây dựng nhà thô) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Hình thức đầu tư: Chủ Đầu tư tự đầu tư và quản lý dự án.
- Quy mô dự án: 164 căn nhà liên kế (Shophouse) 04 tầng, xây dựng nhà thô.
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Suối Nghệ - Huyện Châu Đức - Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Tổng mức đầu tư dự án: 403.314.656.000 đồng
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện: 03 năm (2021-2023)
- Tiến độ thực hiện: Chia làm 2 giai đoạn
 - GĐ1: Tháng 06/2021-tháng 12/2022: Thực hiện các lô LH01; LH02; LH03; LH07; LH08; LH11; LH12; LH13; LH25; LH26 bao gồm 94 căn nhà liên kế (Shophouse);
 - GĐ2: Tháng 01/2023-tháng 12/2023: Thực hiện các lô LH29; LH30; LH31; LH37; LH38; LH39; LH49; LH50; LH51 bao gồm 70 căn nhà liên kế (Shop house).



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN



DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC

- Tên dự án: Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Sonadzi Hữu Phước.
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Hình thức đầu tư: Chủ Đầu tư tự đầu tư và quản lý dự án.
- Quy mô dự án: Diện tích khoảng 40,5456ha.
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Suối Nghệ - Huyện Châu Đức - Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Tổng mức đầu tư dự án: 422.902.907.609 đồng
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:
- Thời gian thực hiện: 3 năm (2020-2023)
- GD1: Năm 2020-năm 2021: hoàn tất hệ thống hạ tầng 25,2ha;
- GD2: Năm 2022-năm 2023: hoàn tất hệ thống hạ tầng 15,3ha

DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

- Tên dự án: Dự án Khu công nghiệp Châu Đức
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án
- Quy mô dự án: Xây dựng mới toàn bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp quy mô 1.556,14 ha, bao gồm các hạng mục sau: Hệ thống đường giao thông và TNM, nút giao thông, cầu cống, thoát nước thải, kênh thoát nước, cấp nước, điện chiếu sáng, san nền, NMXLNT, tường rào, cây xanh...
- Địa điểm thực hiện dự án: Huyện Châu Đức và thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
- Tổng mức đầu tư dự án: 8.001.731 triệu đồng
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:
- + Thời gian: 50 năm kể từ ngày ra quyết định thành lập dự án
- + Tiến độ thực hiện: Năm 2022 hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Tháng 11/2023 hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

DỰ ÁN BOT 768

- Tên dự án: Dự án BOT đường 768
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Hình thức đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Quy mô dự án:
 - Hệ thống đường giao thông: 06 tuyến đường với tổng chiều dài 48,2 km, gồm:
 - Đường 768 từ ngã ba Gạc Nai đến cầu Thủ Biên dài 16,8 km.
 - Đường dẫn vào cầu Thủ Biên;
 - Đường 768B dài 11,6 km;
 - Đường Song hành NMN Thiện Tân dài 6,4 km;
 - Đường NMN Thiện Tân dài 6,3 km;
 - Đường Đồng Khởi từ ngã tư Tân Phong đến đường 768 dài 6,2 km.
 - Hệ thống các Trạm thu phí:
 - Trạm thu phí số 1, 3a và 3b: nằm trên đường 768
 - Trạm thu phí số 2a, 2b: nằm trên đường Đồng Khởi
 - Trạm thu phí số 4a: nằm trên đường Nhà máy nước Thiện Tân
 - Trạm thu phí số 4b: nằm trên đường song hành Nhà máy nước Thiện Tân
 - Địa điểm thực hiện dự án: Huyện Vĩnh Cửu, Tp Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
 - Tổng mức đầu tư dự án: 534,114 tỷ đồng (không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và di dời hệ thống hạ tầng kỹ thuật).
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:
 - Thời gian thu phí:
35 năm gồm:
 - + Thời gian xây dựng: 5 năm (2010 - 2015);
 - + Thời gian thu phí hoàn vốn: 30 năm (2010 - 2039).



DỰ ÁN SÂN GOLF CHÂU ĐỨC

- Tên dự án: Sân Golf Châu Đức
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp vào tổ chức kinh tế
- Quy mô dự án:
 - Sân Golf 36 lỗ, diện tích 152 ha, gồm 2 Sân 18 lỗ (Sân Golf Resort và Sân Golf Tournament). Các hạng mục trong Sân Golf Châu Đức gồm:
 - Sân golf Resort 18 lỗ: diện tích 77,56 ha gồm: Các đường golf, Hệ thống thoát nước, Hệ thống tưới cây, Đường xe điện, Trồng cỏ.
 - Sân Golf Tournament 18 lỗ: diện tích 74,44 ha gồm: Các đường golf, Hệ thống thoát nước, Hệ thống tưới cây, Đường xe điện, Trồng cỏ.
 - Các hạng mục phụ trợ của Sân Golf gồm: Nhà câu lạc bộ (Clubhouse), Nhà tập golf, Nhà dừng chân, Xưởng bảo trì, bảo dưỡng golf, Nhà ở nhân viên, Kho chứa hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật, Trạm bơm, Trạm điện, Cảnh quan sân golf + Sân đường nội bộ, bãi đậu xe + Cổng, tường rào.
 - Địa điểm thực hiện dự án: Xã Suối Nghệ - Huyện Châu Đức - Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
 - Tổng mức đầu tư dự án: 1.264.512.753.292 đồng
 - Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 04 năm (2021-2025)



TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Tổng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng trong năm 2021 đã thực hiện là 511,57 tỷ đồng, chi tiết công tác đất đai như sau:

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2021		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% so với kế hoạch năm 2021
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	59,88	-	1.923,04	-	28%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	103,11	510,87	1.873,47	3.029,34	40%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	256,16	-	1.798,78	-	108%
4	Chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ dân	103,16	511,57	1.809,72	2.794,25	18%
5	Nộp tiền sử dụng đất	-	-	-	1.195,36	0%
6	Công tác xin giao / thuê đất:	-	-	-	-	-
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền SDD	278,52	-	1.426,7	-	-
b	Xin giao, thuê đất	-	-	1.450,6	-	-

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2021 khoảng 579,73 tỷ đồng, đạt 71% so với kế hoạch, chi tiết các dự án như sau:

• Khu đô thị

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2021 khoảng 112,5 tỷ đồng, đạt 75% so với kế hoạch, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:

- o Hoàn tất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị.
- o Đã hoàn tất triển khai công tác thi công chuẩn bị mặt bằng khu biệt thự sân Golf Resort và Khu vực dọc đường Song hành (từ Nút giao số 1 đến Nút giao số 2).
- o Đang triển khai công tác xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.
- o Đang triển khai công tác đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng Khu đô thị phía Bắc.
- o Đang triển khai công tác điều chỉnh quy hoạch cục bộ một số vị trí đất ở cho phù hợp với nhu cầu thị trường.
- o Đang triển khai thi công tuyến nước thải tạm cho Nhà CLB sân Golf.
- o Đang triển khai thi công hệ thống chiếu sáng cho đường tạm vào sân golf.

- KDC Sonadezi Hữu Phước:

- o Đã hoàn tất thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I – KDC Sonadezi Hữu Phước (khoảng 25,2 ha), bao gồm các hạng mục: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, san nền, hệ thống thoát nước thải, hệ thống điện trung thế, hạ thế ngầm, hệ thống điện chiếu sáng và cây xanh trong các tuyến đường.
- o Tiếp tục triển khai thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II (khoảng 15,3 ha).
- o Hợp tác với các đơn vị chuyên ngành triển khai xây dựng các Block nhà thương mại (Shophouse) để đưa vào khai thác kinh doanh.
- o Đang triển khai lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà thu nhập thấp



• Khu công nghiệp

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2021 khoảng 235 tỷ đồng, đạt 74% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- San nền: Thực hiện năm 2021 khoảng 145 ha. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng 800 ha.
- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 4 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 39 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.
- Kênh, mương thoát nước: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 1 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 6,44 km kênh, mương thoát nước.
- Hệ thống cấp nước: Thực hiện năm 2021 khoảng 3,4 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 24,05 km hệ thống cấp nước.
- Hệ thống thoát nước thải: Thực hiện năm 2021 khoảng 4 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng 27,57 km hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống chiếu sáng: Thực hiện năm 2021 khoảng 4,5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư 17,9km hệ thống chiếu sáng.
- Cây xanh, thảm cỏ: Thực hiện năm 2021 khoảng 3,5 km. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 20 km.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức công suất 4.500m3/ ngày.đêm. Hoàn tất xây dựng Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m3/ ngày.đêm.
- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc): Tiếp tục phối hợp với các đơn vị chuyên ngành điện, viễn thông, cung cấp dịch vụ đến cho các Nhà đầu tư theo tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thu hút đầu tư.



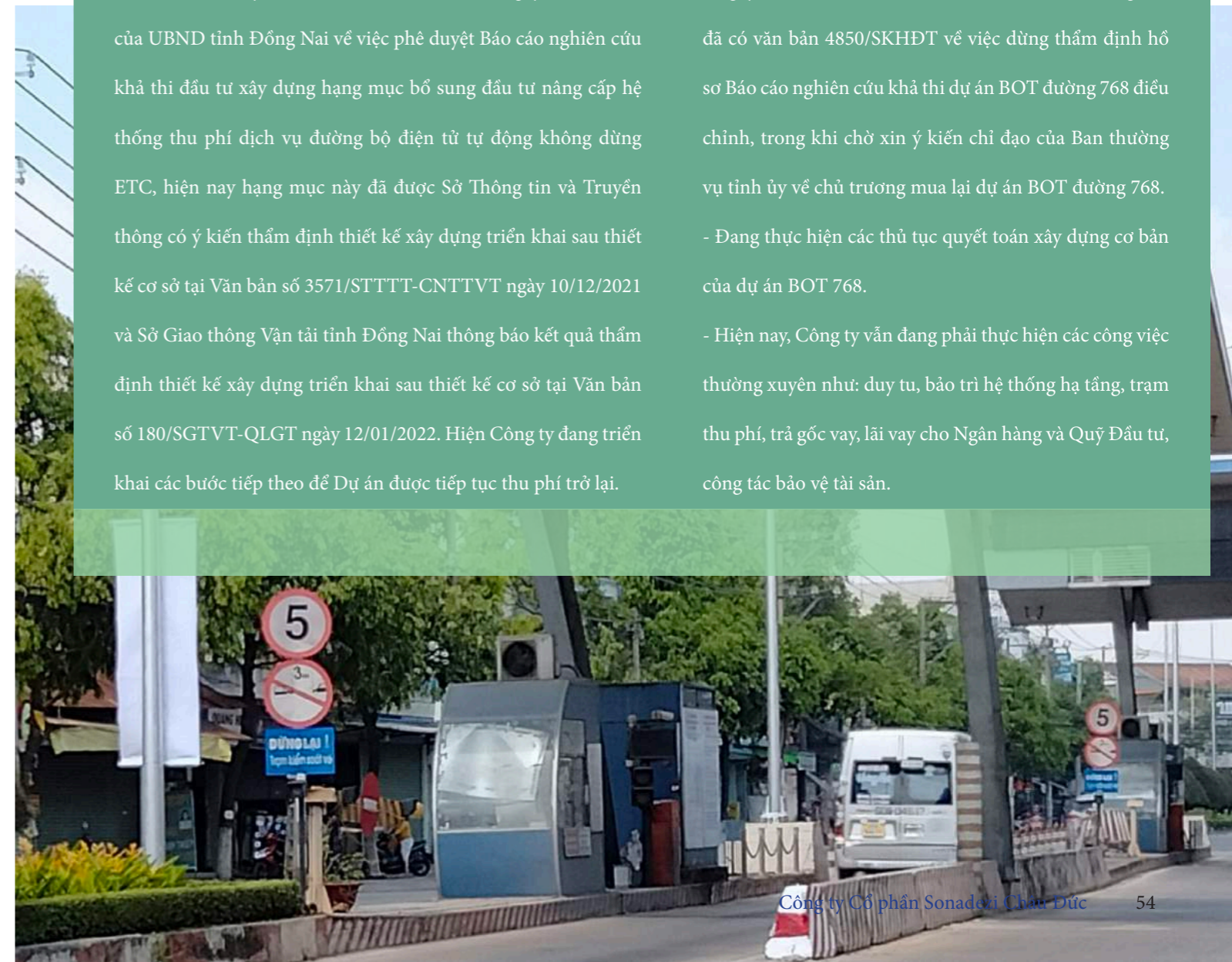
• Sân Golf Châu Đức

Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2021 của dự án sân Golf là 231,8 tỷ đồng, đạt 67% kế hoạch. Công tác triển khai thi công các hạng mục công trình đang được Công ty đẩy nhanh thực hiện để kịp tiến độ theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua, cụ thể như sau:

- Hoàn tất thi công xây dựng Sân Golf Resort 18 lỗ
- Hoàn tất thi công Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoạt động thể thao đối với lĩnh vực golf do Sở Văn hóa – Thể thao cấp.
- Hoàn tất mua sắm trang thiết bị, đào tạo caddy, xây dựng quy trình phục vụ quản lý vận hành sân Golf Resort 18 lỗ.
- Đang thực hiện công tác thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật cho sân golf Tournament nhằm hoàn tất giai đoạn thiết kế của dự án.

• Dự án BOT đường 768

- Trên cơ sở Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 09/04/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục bổ sung đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ đường bộ điện tử tự động không dừng ETC, hiện nay hạng mục này đã được Sở Thông tin và Truyền thông có ý kiến thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3571/STTTT-CNTT-VT ngày 10/12/2021 và Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 180/SGTVT-QLGT ngày 12/01/2022. Hiện Công ty đang triển khai các bước tiếp theo để Dự án được tiếp tục thu phí trở lại.
- Ngày 20/12/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã có văn bản 4850/SKHĐT về việc dừng thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh, trong khi chờ xin ý kiến chỉ đạo của Ban thường vụ tỉnh ủy về chủ trương mua lại dự án BOT đường 768.
- Đang thực hiện các thủ tục quyết toán xây dựng cơ bản của dự án BOT 768.
- Hiện nay, Công ty vẫn đang phải thực hiện các công việc thường xuyên như: duy tu, bảo trì hệ thống hạ tầng, trạm thu phí, trả gốc vay, lãi vay cho Ngân hàng và Quỹ Đầu tư, công tác bảo vệ tài sản.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đvt: Triệu đồng

Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% 2021/2020
1	Tổng giá trị tài sản	4.417.746	5.616.375	27%
2	Doanh thu thuần	432.981	713.222	65%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	212.802	392.080	84%
4	Lợi nhuận khác	7.013	4.605	-34%
5	Lợi nhuận trước thuế	219.816	396.685	80%
6	Lợi nhuận sau thuế	186.001	323.629	74%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10% (dự kiến)	

Các chỉ số tài chính

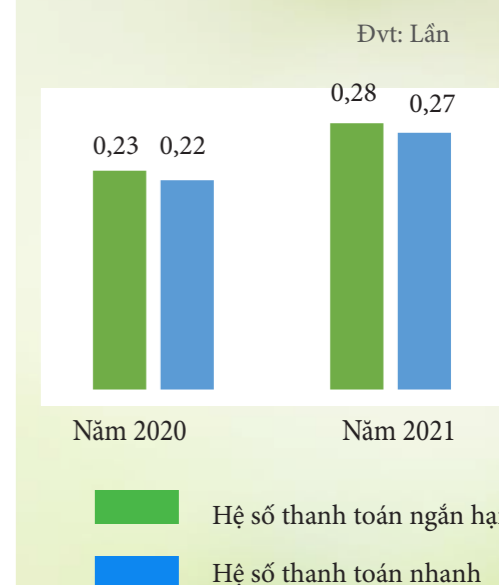
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/Giảm
CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG THANH TOÁN				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,23	0,28	0,05
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,22	0,27	0,05
Hệ số thanh toán ngắn hạn (có loại trừ các khoản không có nghĩa vụ thanh toán)	Lần	0,52	0,48	-0,04
Hệ số thanh toán nhanh (có loại trừ các khoản không có nghĩa vụ thanh toán)	Lần	0,51	0,47	-0,04
CHỈ TIÊU CƠ CẤU VỐN				
Chỉ số nợ trên tổng tài sản	%	71,38	73,91	2,53
Chỉ số nợ trên vốn chủ sở hữu	%	185,44	233,50	48,06
CHỈ TIÊU NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG				
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,71	0,29	-0,42
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,10	0,13	0,03

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/Giảm
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI				
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	42,96	45,38	2,42
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	14,71	22,08	7,37
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	4,21	5,76	1,55
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	49,15	54,97	5,82

Về khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,23 lần lên 0,28 lần, khả năng thanh toán nhanh tăng từ 0,22 lần lên 0,27 lần. Nguyên nhân là do mức tăng của tài sản ngắn hạn lớn hơn mức tăng của nợ ngắn hạn. Cụ thể, tài sản ngắn hạn tăng 48,85% so với cùng kỳ năm 2020 đạt 352,14 tỷ đồng; trong đó chỉ mục tiền và các khoản tương đương tiền tăng mạnh, cụ thể tăng 123,64% so với cùng kỳ năm trước, từ 89,15 tỷ đồng năm 2020 lên 199,38 tỷ đồng năm 2021. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của doanh nghiệp, hàng tồn kho chỉ chiếm khoảng 2% tài sản ngắn hạn, vì vậy biến động của hàng tồn kho không ảnh hưởng lớn đến chỉ tiêu khả năng thanh toán của SZC. Qua đó cho thấy, trong năm doanh nghiệp hoạt động thuận lợi và mang lại nguồn tiền thặng dư.

Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn (trong đó Nợ phải trả có loại trừ các khoản không có nghĩa vụ thanh toán) vào cuối năm 2021 là 0,48 so với 0,52 của năm 2020. Trong các khoản nợ ngắn hạn chủ yếu là các khoản nợ vay tới hạn trong vòng 12 tháng khoảng 386 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 30,7% trên nợ ngắn hạn và phải trả người bán ngắn hạn gần 217 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 17,2% trên nợ ngắn hạn. Ban điều hành có kế hoạch kinh doanh và tài chính dài hạn để đảm bảo Công ty giữ cơ cấu thanh toán hợp lý và duy trì ở ngưỡng an toàn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ tới hạn.



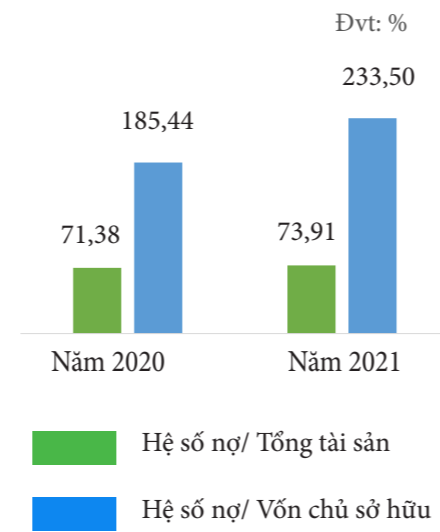
Về cơ cấu vốn

Tại ngày 31/12/2021, chỉ tiêu về cơ cấu vốn của doanh nghiệp có xu hướng tăng so với năm 2020. Cụ thể, Hệ số nợ/Tổng tài sản tăng từ 71,38% lên 73,91%; Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu tăng từ 185,44% lên 233,50%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ các khoản nợ vay của doanh nghiệp. Cụ thể, nợ vay ngắn hạn tăng 106,41% so với cùng kỳ năm ngoái tương ứng với mức tăng 199,07 tỷ đồng; nợ vay dài hạn tăng 23,54% so với cùng kỳ năm 2020 tương ứng với mức tăng 345,6 tỷ đồng. Mặc dù tỷ lệ tăng trưởng của nợ vay ngắn hạn ghi nhận con số khá lớn nhưng tỷ trọng của nợ vay ngắn hạn chỉ chiếm 9,3% trong tổng cơ cấu nợ phải trả của doanh nghiệp. Các khoản nợ vay ngắn hạn phát sinh trong năm chủ yếu đến từ khoản mục vay dài hạn đến hạn phải trả và trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả, tương đương 338,93 tỷ đồng. Trong năm, doanh nghiệp huy động được 686 tỷ đồng từ ngân hàng nhằm phục vụ đầu tư xây dựng công trình khu đô thị và sân Golf Châu Đức, đây là những dự án sẽ mang lại dòng tiền kỳ vọng cho SZC trong tương lai.

Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả tại ngày 31/12/2021 là 4.151 tỷ đồng chiếm 74% và vốn chủ sở hữu là 1.466 tỷ đồng chiếm 26% trong tổng nguồn vốn. Trong đó, nợ ngắn hạn là 1.259 tỷ đồng chiếm 22,4% và nợ dài hạn ghi nhận 2.892 tỷ đồng chiếm 51,5% trong cơ cấu nguồn vốn.

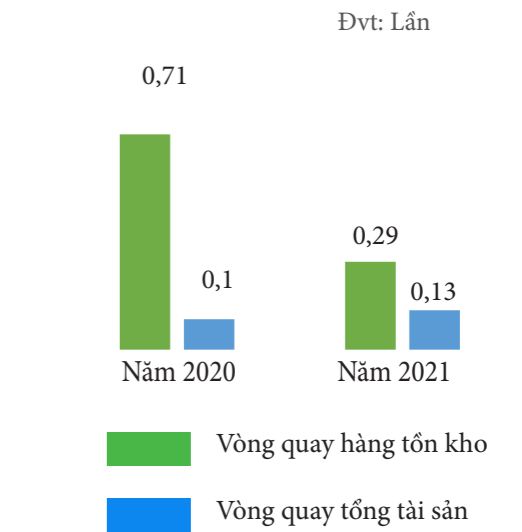
Trong các khoản nợ ngắn hạn chủ yếu là các khoản nợ vay tới hạn trong vòng 12 tháng là 386,1 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 6,9% trên tổng nguồn vốn và phải trả người bán ngắn hạn là 216,8 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 3,9% trên tổng nguồn vốn.

Trong nợ dài hạn, chiếm chủ yếu là vay dài hạn để đầu tư các dự án 1.813 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 32,3% trong cơ cấu tổng nguồn vốn. Chi phí phải trả dài hạn 626 tỷ đồng chiếm 11% trong nguồn vốn, đây là khoản hạch toán chi trích trước giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp (Công ty không có nghĩa vụ thanh toán) do tổng mức đầu tư xây dựng cơ bản chưa được quyết toán, hiện nay Công ty đang tiếp tục đầu tư theo tiến độ cho thuê



Về năng lực hoạt động

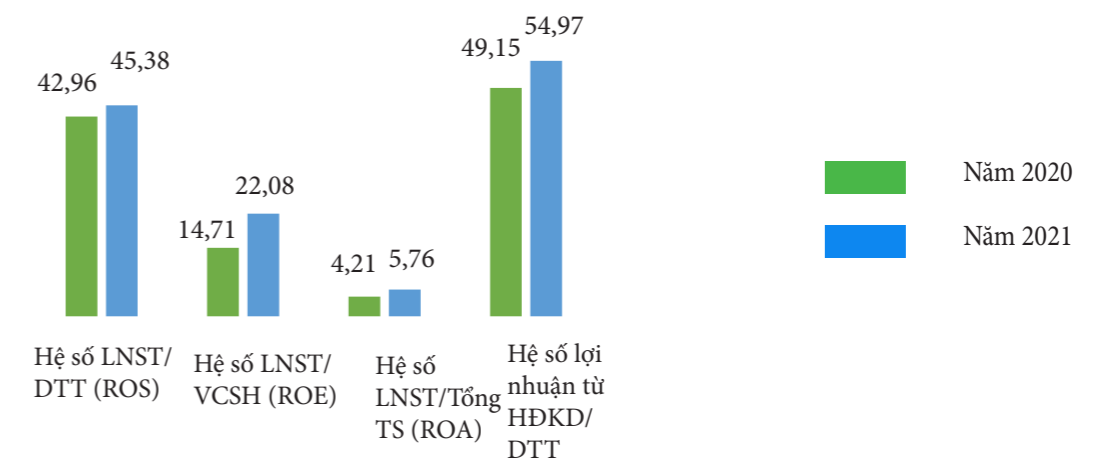
Nhìn chung, chỉ tiêu về năng lực hoạt động của SZC trong năm tăng trưởng ấn tượng. Giá vốn hàng bán và doanh thu thuần tăng lần lượt là 31,60% và 64,72% so với năm 2020. Vòng quay tổng tài sản tăng từ 0,1 vòng lên 0,13 vòng, tương ứng tăng 30% so với năm 2020, điều này cho thấy trong năm tốc độ tăng doanh thu mạnh hơn rất nhiều so với tài sản (doanh thu thuần tăng 64,72%; tổng tài sản tăng 27,13%). Có thể thấy, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong năm vô cùng tích cực và mang lại hiệu quả kinh tế cao.



Về khả năng sinh lời

Tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong năm tiến triển tích cực dẫn đến kết quả kinh doanh ấn tượng. Cụ thể, lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp tăng mạnh, từ 186,001 tỷ đồng lên 323,628 tỷ đồng, tức tăng 73,99% so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này dẫn đến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong năm tăng trưởng tích cực. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng từ 42,96% lên 45,38%; Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân tăng từ 14,71% lên 22,08%; Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân tăng từ 4,21% lên 5,76% (tương đương tăng 36,8% so với năm 2020) và Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần tăng từ 49,15% lên 54,97%.

Đvt: %



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

Thông tin cổ phần

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Mã chứng khoán: SZC
- Sàn giao dịch: HOSE
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 100.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 100.000.000 cổ phiếu
- Loại cổ phần: phổ thông

Cơ cấu cổ đông: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 10/12/2021

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu / VĐL	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
I	Cổ đông Nhà nước	2.800.000	2,80%	1	1	0
II	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	56.920.000	56,92%	2	2	0
1	Trong nước	56.920.000	56,92%	2	2	0
2	Nước ngoài	0	0	0	0	0
III	Cổ đông khác	40.280.000	40,28%	6.033	72	5.961
1	Trong nước	37.422.080	37,42%	5.963	52	5.911
2	Nước ngoài	2.857.920	2,86%	70	20	50
Tổng cộng (I+II+III)		100.000.000	100%	6.036	75	5.961

Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ trọng %VĐL
1	Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Số 1 Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	46.840.000	46,84%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Khu Công Nghiệp Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	10.080.000	10,08%





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/BAN GIÁM ĐỐC

- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến về cơ cấu, chính sách, quản lý
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội của Công ty



DANH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2021, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp một số thuận lợi, khó khăn như sau:

01

THUẬN LỢI

- Xu hướng mở rộng sản xuất được thúc đẩy bởi các doanh nghiệp FDI và doanh nghiệp trong nước. Theo đó, FDI năm 2021 đạt 31,15 tỷ USD tăng 9,2% so với cùng kỳ. Đây sẽ là cơ hội lớn cho các doanh nghiệp bất động sản KCN, điển hình là SZC.
- Có nhiều ưu thế về vị trí chiến lược, giao thông thuận lợi, cơ sở hạ tầng tốt và gần các địa phương kinh tế trọng điểm. Ngoài ra, Công ty cũng được sự hỗ trợ thường xuyên của Chính quyền địa phương.
- Bên cạnh đó, trong thời gian tới sự phát triển về hệ thống hạ tầng với nhiều công trình trọng điểm như tuyến đường cao tốc Bắc Nam, tiến độ dự án sân bay Long Thành đang được đẩy mạnh. Do vậy, đây có thể được xem là một địa điểm dừng chân đầy hứa hẹn với các nhà đầu tư.

02

KHÓ KHĂN

- Dù nhu cầu về Bất động sản KCN là tương đối lớn, tuy nhiên quỹ đất sẵn sàng cho thuê của Công ty là có hạn, do vậy, việc tìm kiếm phát triển các dự án mới đang là thách thức lớn cho ban lãnh đạo Công ty. Bên cạnh đó, tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng tại KCN – Đô thị Châu Đức vẫn còn chậm trong khi chi phí đang tiếp tục tăng cao.
- Ngoài ra, tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp cũng đã và đang tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động của Công ty. Cụ thể trong đợt bùng phát dịch lần 4, hầu hết các dự án phát triển bất động sản trên cả nước đều phải dừng xây dựng, thi công vì lệnh giãn cách làm đứt gãy chuỗi sản xuất. Hoạt động giao dịch bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận ... trong khi bất động sản là loại hàng hóa đặc biệt phải qua rất nhiều khâu kiểm nghiệm, pháp lý khi phát sinh giao dịch.
- Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng, kho bãi, logistics của Việt Nam chưa thực sự phát triển điều này sẽ làm gia tăng chi phí vận chuyển và gây khó khăn trong việc cung ứng hàng hóa

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Với gần 15 năm phát triển, Sonadezi Châu Đức đã và đang tạo dựng được nền tảng phát triển vững chắc, phấn đấu vươn lên trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản KCN tại Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung. Bên cạnh đó, SZC cũng luôn đề cao trách nhiệm với khách hàng, cổ đông, CB – CNV và đóng góp vào sự phát triển chung của địa phương, xã hội.

Trong năm 2021, dù gặp nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh. Nhưng với những chiến lược, chỉ đạo sát sao của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, SZC đã đạt được nhiều thành quả ấn tượng. Cụ thể:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Thực hiện 2021	% 2021/2020
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	432.981	713.222	164,72%
2	Chi phí	241.986	334.159	138,09%
3	Lợi nhuận trước thuế	219.815	396.685	180,46%
4	Thuế TNDN	33.814	73.056	216,05%
5	Lợi nhuận sau thuế	186.001	323.629	173,99%

Nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 đã phản ánh được nỗ lực rất lớn của SZC dù gặp nhiều khó khăn do chịu tác động của dịch bệnh. Năm 2021 là năm liên tục Công ty ghi nhận sự tăng trưởng và vượt kế hoạch. Doanh thu thuần tăng 280 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 138 tỷ đồng. Theo đó, doanh thu thuần của Công ty đạt 713,22 tỷ đồng, tăng 64,72% so với cùng kỳ năm ngoái và lợi nhuận sau thuế đạt 323,62 tỷ đồng, tăng 73,99%.

Để đạt được kết quả này, Sonadezi Châu Đức đã không ngừng tìm kiếm các giải pháp nâng cao chất lượng dịch vụ, chất lượng chăm sóc khách hàng, đồng thời, tập trung nguồn lực để phát triển thể mạnh cũng như mảng kinh doanh chính là bất động sản khu công nghiệp.

Cơ cấu doanh thu hoạt động kinh doanh cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp đóng góp 99% doanh thu tương đương 710,8 tỷ đồng. Dựa trên thế mạnh của Công ty, Ban lãnh đạo đã tập trung mọi nguồn lực đầu tư vào mảng kinh doanh chủ lực này.

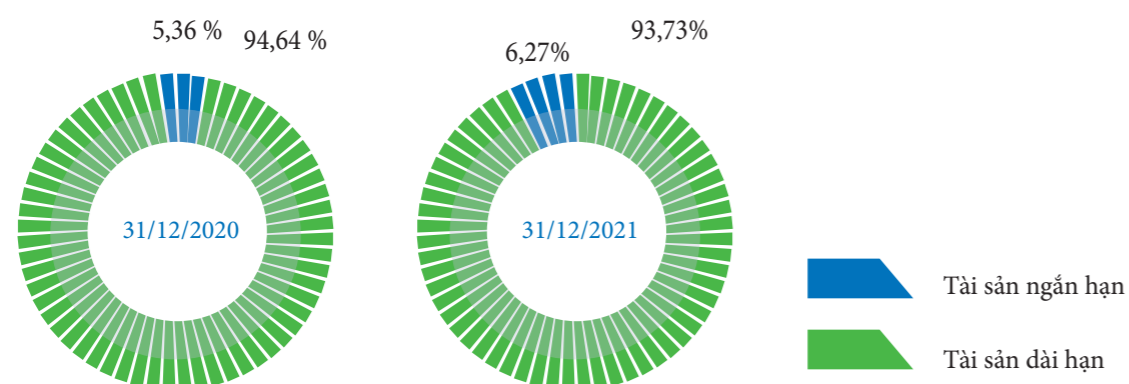
So với kế hoạch đề ra, Công ty đã đạt được và vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được ĐHQĐ Công ty năm 2021 thông qua. Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 125,1% và 183,6 % so với kế hoạch được giao. Đây là kết quả từ nỗ lực điều hành của Ban lãnh đạo, chính sách kinh doanh phù hợp và từ những nỗ lực cắt giảm chi phí của toàn Công ty. Biên lợi nhuận ròng năm 2021 là 45% so với năm 2020 là 43 % và hệ số ROE năm 2021 là 22% so năm trước là 15%, thể hiện hiệu quả quản lý ngày càng cải thiện đã và đang tác động tích cực đến khả năng sinh lời từ đồng vốn đầu tư qua từng năm.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	TH 2021/ TH 2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Tài sản ngắn hạn	236,57	352,14	149%	5,36%	6,27%
Tài sản dài hạn	4.181,16	5.264,23	126%	94,64%	93,73%
Tổng tài sản	4.417,74	5.616,37	127%	100%	100%



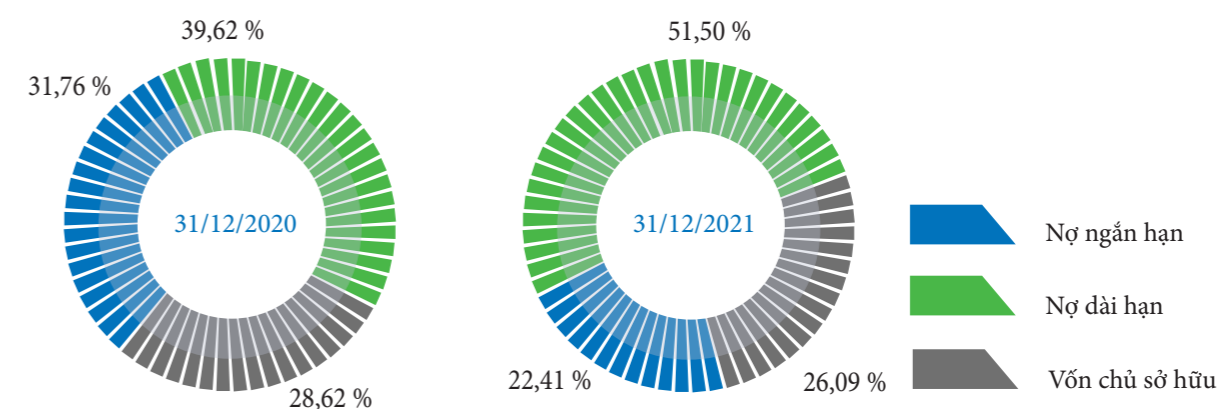
Kết thúc năm 2021, tổng tài sản của Công ty đạt mức 5.616,37 tỷ đồng, tăng 27% so với cùng kỳ năm ngoái. Và cơ cấu tài sản trong năm của SZC không có quá nhiều thay đổi khi tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu. Cụ thể, tài sản dài hạn trong năm đạt 5.264,23 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng 26% so với năm 2020. Trong đó, chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 28,88%, đạt 4.855,52 tỷ đồng do trong năm Công ty chi trả các khoản phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí tư vấn, xây dựng tại dự án Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức. Phần lớn tài sản là chi phí đầu tư dự án Khu Công nghiệp Đô thị & sân Golf Châu Đức chiếm tỷ trọng 86% trong tổng tài sản Công ty tương ứng 4.844 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, tài sản ngắn hạn của Công ty cũng ghi nhận mức tăng ấn tượng khi tăng 48,85% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt hơn 352 tỷ đồng. Giải thích cho mức tăng này, trong năm Công ty có khoản tiền gửi ngắn hạn trị giá hơn 199 tỷ đồng và thêm vào đó là 60 tỷ đồng đầu tư ngắn hạn. Theo đó, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền tăng 131% so với năm 2020.

Tình hình nguồn vốn

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	TH 2021/ TH 2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Nợ ngắn hạn	1.043,01	1.258,88	120%	23,61%	22,41%
Nợ dài hạn	2.110,49	2.891,9	137%	47,77%	51,49%
Tổng nợ phải trả	3.153,50	4.150,78	131%	71,38%	73,91%
Vốn chủ sở hữu	1.264,24	1.465,59	116%	28,62%	26,09%
Tổng nguồn vốn	4.417,75	5.616,38	127%	100%	100%



Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả tại ngày 31/12/2021 là 4.151 tỷ đồng chiếm 73,9% và vốn chủ sở hữu là 1.466 tỷ đồng chiếm 26,1% trong tổng nguồn vốn. Trong đó, nợ ngắn hạn là 1.259 tỷ chiếm 22,4% và nợ dài hạn ghi nhận 2.892 tỷ đồng chiếm 51,5% trong cơ cấu nguồn vốn.

Trong các khoản nợ ngắn hạn chủ yếu là các khoản nợ vay tới hạn trong vòng 12 tháng là 386,1 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 6,9% trên tổng nguồn vốn và phải trả người bán ngắn hạn là 216,8 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 3,9% trên tổng nguồn vốn.

Trong nợ dài hạn, chiếm chủ yếu là vay dài hạn để đầu tư các dự án 1.813 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 32,3% trong cơ cấu tổng nguồn vốn. Chi phí phải trả dài hạn 626 tỷ đồng chiếm 11% trong nguồn vốn, đây là khoản hạch toán chi trích trước giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp do tổng mức đầu tư xây dựng cơ bản chưa được quyết toán, hiện nay Công ty đang tiếp tục đầu tư theo tiến độ cho thuê.

Về cơ cấu nguồn vốn, nợ dài hạn của Công ty vẫn chiếm tỷ trọng cao khi chiếm 51,49% tổng nguồn vốn, đạt 2.891,9 tỷ đồng, tăng 37% so với cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể, trong năm Công ty ghi nhận mức tăng hơn 220 tỷ từ khoản nhận góp vốn vào dự án khu dân cư Sonadezi Châu Đức. Ngoài ra, chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức trị giá hơn 625 tỷ đồng cũng đóng góp khá nhiều vào mức tăng của nợ dài hạn. Bên cạnh đó, nợ ngắn hạn của Công ty cũng tăng hơn 20% so với năm 2020, đạt 1.258,88 tỷ đồng, chủ yếu đến từ khoản đáo hạn nợ dài hạn trị giá gần 248 tỷ đồng. Thêm vào đó, trong năm Công ty cũng có khoản lợi tức trái phiếu trị giá 100 tỷ đồng phải trả cho trái chủ, điều này cũng góp phần làm cho nợ ngắn hạn tăng cao.

Theo đó, tổng nợ của SZC trong năm 2021 đạt 4.150,78 tỷ đồng, tăng 31% so với cùng kỳ năm ngoái. Do đặc thù ngành bất động sản nên Công ty phải sử dụng nguồn vốn vay khá lớn khi tổng nợ chiếm đến 71,38% tổng nguồn vốn. Những khoản vốn vay đều được Ban lãnh đạo Công ty phân tích dựa trên tình hình thực tế sản xuất kinh doanh, định hướng phát triển và mang lại nhiều lợi ích kinh tế cho các cổ đông.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Kế hoạch trong 05 năm (2022 – 2026), nhằm thu hồi toàn bộ diện tích đất còn lại chưa bồi thường tạo quỹ đất sạch, Công ty tập trung kinh doanh các dự án hiện tại là Khu công nghiệp đô thị Châu Đức và đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất.

Đa dạng sản phẩm bất động sản dân dụng thương mại như: đất nền, shophouse, nhà thu nhập thấp, nhà liền kề, biệt thự sân Golf, trung tâm thương mại, y tế, giáo dục...

Tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh cùng phát triển sản phẩm cho Khu đô thị, sân Golf Tournament tạo điểm nhấn, thu hút khách hàng.

Vận hành chuyên nghiệp sân Golf resort 18 lỗ thu hút và tăng sức hấp dẫn cho Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức.



STT	Nội dung	Đvt	Kế hoạch 2022
1	Tổng số lao động bình quân	Người	302
2	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	36.724
3	Tổng số nộp NS	Tr.đồng	130.000
4	Kết quả kinh doanh		
4.1	Doanh thu (không thuế)	Tr.đồng	774.708
	- Cho thuê đất, nhà xưởng, PQL và các dịch vụ hạ tầng khác	Tr.đồng	381.362
	- Thu phí đường bộ	Tr.đồng	35.000
	- Dịch vụ TVGS	Tr.đồng	1.935
	- Kinh doanh KDC Sonadezi Hữu Phước	Tr.đồng	277.411
	- Kinh doanh sân golf Châu Đức	Tr.đồng	68.000
	- Hoạt động tài chính	Tr.đồng	10.000
	- Doanh thu khác	Tr.đồng	800
	- Thu nhập khác	Tr.đồng	200
4.2	Lợi nhuận thực hiện (sau thuế)	Tr.đồng	184.064
5	Đầu tư XDCB		625.133
	- Khu công nghiệp	Tr.đồng	263.015
	- Khu đô thị	Tr.đồng	178.769
	- Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	123.587
	- BOT đường 768	Tr.đồng	59.762
6	Bồi thường giải phóng mặt bằng	Tr.đồng	2.516.925



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

Đánh giá liên quan đến người lao động của Công ty

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động trong quá trình hoạt động tại Công ty, Ban điều hành Công ty luôn chú trọng đến các chính sách phúc lợi, các công tác chi trả lương đủ và đúng thời gian, các chế độ liên quan được thỏa thuận trong Thỏa ước lao động tập thể, nội quy, quy chế của Công ty. Bên cạnh đó, hằng năm Công ty cũng thực hiện chi trả các khoản phí bảo hiểm xã hội nhằm đảm bảo toàn thể cán bộ nhân viên tham gia đầy đủ. Ngoài ra, Công ty luôn tiếp thu những phản hồi, đóng góp từ người lao động để có những thay đổi phù hợp với tình hình hiện tại, những đóng góp có giá trị sẽ được ghi nhận và thưởng xứng đáng. Song song với công tác lao động tại doanh nghiệp, các phong trào thi đua cũng được diễn ra mạnh mẽ để tạo niềm vui, sự phấn khởi, đoàn kết cho tập thể cán bộ nhân viên tại Công ty.

Đánh giá liên quan đến cộng đồng, xã hội của Công ty

Bên cạnh những nỗ lực tăng cường hiệu quả đầu tư, Công ty đã thực hiện nhiều công tác hỗ trợ cộng đồng thông qua nhiều hoạt động ý nghĩa, đặc biệt là các khu vực nơi Công ty đầu tư phát triển các dự án.

Với kim chỉ nam “cùng phát triển và ổn định”, hoạt động từ thiện xã hội đồng hành cùng địa phương vượt qua khó khăn trong đại dịch COVID-19 đã trở thành một trong số những lối sống đẹp của Công ty CP Sonadezi Châu Đức. Trong thời gian tới, công ty sẽ tiếp tục gìn giữ và phát huy truyền thống đó trong suốt chặng đường phát triển của mình, làm tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty, giúp Sonadezi Châu Đức ngày càng vững bước trên con đường tiến tới mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.



4

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành
- Các kế hoạch, định hướng trong tương lai

DANH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Trong năm 2021, HĐQT Công ty đã 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, Quy chế quản lý tài chính và quản lý nợ của Công ty, cùng các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nội dung theo 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 sự phát triển bền vững trong tương lai của Công ty.
- Bên cạnh đó việc duy trì áp dụng hệ thống tiêu chuẩn ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015 thể hiện quyết tâm của Công ty trong việc nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Công ty làm thỏa mãn nhu cầu khách hàng, đồng thời tuân thủ các quy định về môi trường, nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp trong công tác môi trường, xã hội cộng đồng.

DANH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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. Đồng thời, Hội đồng Quản trị cũng đã thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị, bổ nhiệm Người phụ trách kiểm toán nội bộ và đã giao nhiệm vụ việc kiểm tra, giám sát, rà soát toàn bộ các hoạt động của Công ty nhằm giúp Công ty hoạt động đúng định hướng, giảm thiểu rủi ro, cũng như tuân thủ các quy định hiện hành. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng Quản trị theo như Nghị quyết / Quyết định được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật

CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Định hướng trong tương lai

- 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, đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông.
- Chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục triển khai đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và quản lý Khu công nghiệp, đầu tư hiệu quả các dự án như sân Golf Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước...
- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.
- Giám sát chặt chẽ Ban điều hành trong công tác triển khai dự án, đẩy mạnh tiến độ thi công để sớm đưa Giai đoạn 2 - dự án KDC Sonadezi Hữu Phước vào kinh doanh và sân golf Resort 18 lỗ đi vào vận hành.
- Tiếp tục 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.

Kế hoạch năm 2022

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022
1	Tổng doanh thu	774.708
2	Lợi nhuận sau thuế	184.064
3	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	130.000
4	Tổng kinh phí bồi thường GPMB	2.516.925
5	Tổng vốn đầu tư XDCB	625.133

Các biện pháp hoàn thành kế hoạch

Kinh doanh cho thuê đất công nghiệp:

Hoàn tất thủ tục để xúc tiến ký kết hợp đồng thuê đất đối với các khách hàng đã ký kết thoả thuận trong năm 2021, tiếp tục mời gọi nhà đầu tư ký thoả thuận cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất trong năm 2022.

Nghiên cứu biến động thị trường bất động sản và xu hướng dịch chuyển đầu tư của các nước trên thế giới để có phương án thu hút đầu tư hiệu quả vào Khu công nghiệp Châu Đức.

Kinh doanh thu phí đường bộ:

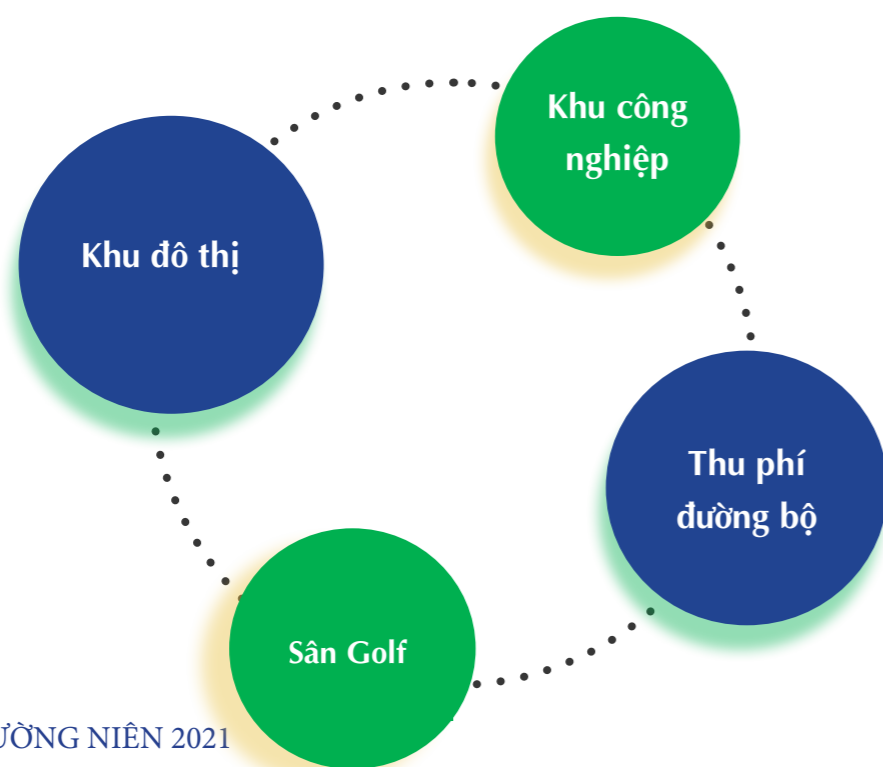
Triển khai đầu tư hạng mục thu phí không dừng và đưa các trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768 thu phí trở lại.

Sân Golf Châu Đức:

Hoàn tất công tác thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế và xin cấp phép xây dựng công trình sân golf 18 lỗ. Bên cạnh đó, hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng các hạng mục của công trình. Trong năm 2022, SZC sẽ cố gắng hoàn tất kiểm toán các gói thầu thi công và triển khai công tác vận hành sân golf Resort 18 lỗ.

Kế hoạch doanh thu năm 2022:

Dự kiến doanh thu năm 2022 là 774,7 tỷ đồng, trong đó 02 mảng chính dự kiến đem về doanh thu chủ yếu cho công ty là cho thuê đất công nghiệp (khoảng 381,36 tỷ đồng) và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng (khoảng 277,41 tỷ đồng), tiếp đến là mảng kinh doanh sân golf Châu Đức khoảng 68 tỷ và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty; lợi nhuận sau thuế năm 2022 dự kiến khoảng 184 tỷ đồng.



Các biện pháp hoàn thành kế hoạch

Khu đô thị:

- Khu đô thị phía Bắc:

- + Xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
- + Xin điều chỉnh GCN đăng ký đầu tư KĐT Châu Đức.
- + Xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 KĐT Châu Đức.
- + Lập dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf.
- + Tổ chức triển khai thiết kế BVTC-DTXD:
 - Lập hồ sơ khảo sát và thiết kế bản vẽ thi công – Dự toán xây dựng
 - Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm: Tuyến đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải...

- KDC Sonadezi Hữu Phước:

Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước:

- + Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II – 15,3 ha
- + Triển khai thi công nắn tuyến kênh Suối Đá Nghệ đoạn giáp ranh KDC Sonadezi Hữu Phước và Khu tái định cư
- + Gia cố lại tuyến mương đất giáp ranh giữa KCN và KDC Sonadezi Hữu Phước
- + Phối hợp thực hiện công tác tách thửa và hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô đất theo quy hoạch.

Dự án xây dựng kinh doanh Nhà thương mại (Shophouse):

- + Phối hợp với các đơn vị hợp tác đầu tư hoàn tất xây dựng dãy nhà shophouse, đưa vào kinh doanh.
- + Thực hiện thủ tục mở bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà.
- + Phối hợp thực hiện thủ tục hoàn công công trình để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.
- + Kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng.

Dự án đầu tư xây dựng nhà thu nhập thấp:

- + Hoàn tất trình thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi.
- + Triển khai thiết kế bản vẽ thi công – dự toán xây dựng và thi công các block nhà trong phạm vi lô nhà thu nhập thấp R4.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi người lao động
- Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương
- Các mục tiêu phát triển bền vững
- Thực hiện báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường hằng năm



Với đặc thù ngành nghề chính là phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư và sân golf, nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động, hình ảnh và kết quả của doanh nghiệp, đến nay Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức đã liên tục lập các kế hoạch để phát triển và duy trì việc bảo vệ đến hệ sinh thái xung quanh. Song song các chính sách về môi trường, Công ty còn đặc biệt chú trọng đến các chính sách liên quan đến người lao động khi đây là nguồn lực cốt lõi trong mọi hoạt động của doanh nghiệp. Có thể nói, với nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng luôn là viên gạch vững chắc cho sự phát triển trong ngôi nhà chung Sonadezi Châu Đức.





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

Về công tác chăm sóc sức khỏe

Khi dịch bệnh Covid 19 bùng phát từ cuối năm 2019 đến nay, Công ty đã chủ động sử dụng nhiều biện pháp phòng chống lây nhiễm và lan truyền như bắt buộc đeo khẩu trang, sát khuẩn tay, đo thân nhiệt trước khi vào làm việc; phun khử khuẩn tại các khuôn viên văn phòng, nhà xưởng. Song song đó, Công ty cũng áp dụng nhiều biện pháp tuyên truyền như dán poster ở các khu làm việc thường xuyên được chú ý như văn phòng thực hiện test nhanh covid hàng tuần để sàng lọc, tránh việc lây nhiễm cho nhiều người, đồng thời bố trí nước rửa tay sát khuẩn miễn phí cho CB.NV để đảm bảo họ được làm việc trong một môi trường an toàn.

Để có thể xử lý nhanh trong các tình huống khẩn cấp, Công ty có nhân viên y tế phụ trách để sơ cấp cứu ban đầu cho Người lao động nếu không may bị thương trong quá trình làm việc và công tác tại doanh nghiệp. Bên cạnh đó, người lao động luôn được thăm khám sức khỏe định kỳ hàng năm để đảm bảo sức khỏe trong suốt quá trình làm việc tại Công ty.

Về hoạt động đào tạo người lao động

Lãnh đạo Sonadezi Châu Đức luôn xác định chất lượng nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi tạo nên sự thành công của doanh nghiệp. Việc đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực luôn được đặt lên hàng đầu. Công ty thường xuyên tổ chức nhiều chương trình đào tạo, nâng cao kỹ năng, tay nghề chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động, trong năm doanh nghiệp thường xuyên tổ chức thực hiện cử CBNV tham gia các lớp đào tạo tập huấn về nghiệp vụ cũng như các kỹ năng mềm cần thiết để có thể đáp ứng đủ yêu cầu thực hiện nhiệm vụ và đạt được thăng tiến trong công việc.



Về công tác phúc lợi

Ở Sonadezi Châu Đức, người lao động không chỉ được nhận lương, thưởng tháng lương thứ 13, thưởng cuối năm mà còn được hưởng nhiều chính sách, chế độ khác. Điển hình như thưởng cho các tập thể cá nhân có thành tích xuất sắc hoặc có sáng kiến cải tiến, áp dụng thành công trong sản xuất. Từ đó, người lao động có thể phát huy hết các sáng tạo để nâng cao chất lượng hiệu quả trong công việc.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã xây dựng nhiều chương trình chăm lo, nâng cao đời sống tinh thần, vật chất cho CBCNV. Trường hợp người lao động có hoàn cảnh khó khăn, đau ốm hoặc người thân bị bệnh nặng luôn được kịp thời chia sẻ, thăm hỏi đồng thời có sự giúp đỡ, hỗ trợ về chi phí sinh hoạt và chữa trị.

Đặc biệt, Sonadezi Châu Đức luôn thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định của Nhà nước đối với người lao động. Tất cả CBCNV đều được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,... Công ty còn phối hợp với tổ chức Công đoàn cơ sở, xây dựng nhiều chương trình chăm lo, nâng cao đời sống tinh thần, vật chất cho CBCNV. Người lao động luôn được hưởng các ngày nghỉ phép trong năm và được trang bị đồng phục lao động, hỗ trợ chi phí tàu xe, tặng quà tết Trung thu, tết Âm lịch, tết Thiếu nhi cho con CBNV,...



Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh những nỗ lực trong việc đẩy mạnh hiệu quả đầu tư hàng năm, Công ty cũng nỗ lực để quan tâm các hoạt động về xã hội, cộng đồng thông qua nhiều hoạt động ý nghĩa. Nhờ vậy, Công ty luôn được biết đến là doanh nghiệp có nhiều đóng góp cho cộng đồng. Các công tác từ thiện được công ty chú trọng ở các địa bàn mà công ty đang triển khai dự án như huyện Châu Đức, Thị xã Phú Mỹ (Bà Rịa-Vũng Tàu), thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu (tỉnh Đồng Nai).

Đặc biệt từ khi đại dịch Covid - 19 xuất hiện và lây lan trên diện rộng toàn thế giới, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế - xã hội toàn cầu, Công ty cũng đã có nhiều biện pháp phòng chống dịch bệnh, đồng thời chung tay, hỗ trợ các hoạt động phòng, chống Covid trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai với số tiền gần 7,5 tỷ đồng.



Trách nhiệm đối với môi trường

Với thực trạng yêu cầu bảo vệ môi trường xã hội gắn liền với hoạt động đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp, điều này làm Công ty đặt ra mối quan tâm lớn trong quá trình phát triển bền vững. Nhận thấy được đây là mục tiêu xuyên suốt trong giai đoạn hiện nay và về sau, Công ty luôn tuân thủ các chính sách, quy định nghiêm ngặt để đặt ra niềm tin đối với cổ đông, khách hàng, cộng đồng và xã hội.



Một thế giới trong sạch

Vạn tâm hồn trong xanh



• Chính sách với môi trường

- Tuân thủ các yêu cầu pháp luật và các yêu cầu khác về môi trường và đảm bảo môi sinh.
- Liên tục cải tiến hoạt động của hệ thống nhằm ngăn ngừa và giảm thiểu mọi tác động xấu đáng kể đến môi trường.
- Đào tạo và nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên công ty về tầm quan trọng của các yếu tố môi trường và các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Khuyến khích các nhà cung ứng và các nhà thầu hưởng ứng và áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Sẵn sàng thông báo chính sách môi trường của Công ty đến các khách hàng và các bên có liên quan.
- Liên tục duy trì và cải tiến hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn IS14001:2015.





• Giai đoạn thi công xây dựng theo ĐTM

Thông số và vị trí giám sát chất lượng môi trường không khí

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Xung quanh khu vực thi công	Tiếng ồn, NO2, SO2, CO, Bụi, CxHy.	03	2
2	Trong khu vực thi công xây dựng			

Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước mặt

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Sông Xoài (Thượng nguồn khu vực đang thi công)	pH, TSS, DO, BOD5, COD, N-NH4+, P-PO43-, dầu mỡ tổng, chất hoạt động bề mặt, Coliform	02	02
2	Sông Xoài (Hạ nguồn khu vực đang thi công)			

• Giai đoạn hoạt động theo Giấy xác nhận hoàn thành công trình môi trường

Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước thải

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Giám sát tự động, liên tục nước thải sau xử lý	Lưu lượng đầu vào và ra, nhiệt độ, pH, TSS, Amoni và COD	Liên tục	Liên tục
2	Giám sát nước thải sau xử lý	pH, độ màu, TSS, BOD5, COD, Ntổng, P tổng, NH3, Sunfua, Fe, Cd, Pb, Cu, Zn, Cr6+, Cr3+, As, Hg, Tổng dầu mỡ khoáng và Coliform	1	4

• Giai đoạn hoạt động theo Giấy phép xả thải

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Sông Xoài (02 vị trí cách điểm xả thải vào nguồn tiếp nhận 500m về phía thượng nguồn và hạ nguồn, 01 vị trí ngay tại cửa xả KCN)	pH, BOD5, COD, DO, TSS, N-NH4+, Cl-, F-, NO-2, NO-3, P-PO43-, CN-, As, Cd, Pb, Cr6+, Tổng Crom, Cu, Zn, Ni, Mn, Hg, Fe, Chất hoạt động bề mặt, Aldrin, Benzene hexachloride (BHC), Dieldrin, Tổng Dichloro diphenyl trichloroethane (DDTS), Heptachlor & Heptachlorepoxide, Tổng Phenol, Tổng dầu, mỡ (oils & grease), Tổng các bon hữu cơ, Coliform, E.coli	3	2

• Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước thải trước và sau xử lý

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Nước thải đầu vào Trạm XLNT số 02 KCN Châu Đức	Nhiệt độ, pH, Độ màu, COD, BOD5, TSS, N-NH3, Pb, Cd, Cr6+, Cr3+, Cu, Zn, Fe, S2-, N tổng, P tổng, Dầu mỡ khoáng, As, Hg, CN-, Ni, Mn, Coliform, Chất hoạt động bề mặt, Clo dư, Tổng Phenol, F-, PCB	1	4
2	Nước thải đầu ra Trạm XLNT số 02 KCN Châu Đức			







QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành phần và cơ cấu Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ		Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
		Tại công ty	Tại Công ty khác		
1	Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT	-	215.000	0,215%
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT SNZ Chủ tịch HĐQT SZL	20 000	0,02%
3	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT SNZ Thành viên HĐQT SDV Thành viên HĐQT SZL Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	-	-
4	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Tổng Giám đốc & Thành viên HĐQT SZL Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai Thành viên HĐQT SZB Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	-	-

77STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ		Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
		Tại công ty	Tại Công ty khác		
5	Trần Trung Chiến	Thành Viên HĐQT kiêm phó TGD	Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	408.000	0,408%
6	Nguyễn Văn Lương	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên HĐQT, Phó TGD Công ty CP Hóa An Thành viên HĐQT Công ty CP Phước Hòa Fico Thành viên HĐQT D2D	-	-
7	Trần Hào Hiệp	Thành viên độc lập HĐQT	Phó TGD Công ty CP Thuận Hiệp Phát	-	-

Hoạt động của HĐQT

Với vai trò là cơ quan quản lý Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các chiến lược phát triển cho từng thời điểm, giai đoạn của Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nhằm thực hiện thắng lợi các kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã họp 4 lần với thành phần tham gia như sau:

STT	Thời gian họp	Nội dung họp	Kết quả cuộc họp	Ghi chú
1	Kỳ họp lần thứ 15 NK III (2017-2022) ngày 12/01/2021	<ol style="list-style-type: none"> Báo cáo về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và kế hoạch năm 2021. Tờ trình về việc đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ, danh hiệu thi đua và khen thưởng đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Người điều hành khác của Công ty năm 2020. Tờ trình về việc giá cho thuê đất công nghiệp tại KCN Châu Đức. Tờ trình về việc chi chúc Tết cơ quan hữu quan. Tờ trình về việc mua sắm xe điện vận hành sân Golf Resort 18 lỗ. 	100% thành viên tham dự họp biểu quyết tán thành các nội dung	
2	Kỳ họp lần thứ 16 NK III (2017-2022) ngày 25/03/2021	<ol style="list-style-type: none"> Báo cáo về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và kế hoạch năm 2021 để trình Đại hội đồng cổ đông. Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán. Báo cáo đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021. Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận, trích lập Quỹ và đề xuất mức cổ tức. Tờ trình thông qua dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty. Tờ trình thông qua dự thảo Quy chế quản trị nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị để trình ĐHĐCĐ thông qua. Tờ trình của Ban Kiểm soát về dự thảo Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát để trình ĐHĐCĐ thông qua. Báo cáo thù lao và lương Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2020 và đề xuất mức lương, thù lao năm 2021. Tờ trình về kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021. Tờ trình về việc giảm tiền lãi phạt trả chậm theo Hợp đồng thuê đất của Công ty TNHH Chunghee M&C và Công ty CP Thương mại XNK Trường An. Tờ trình về việc đảm bảo tài sản các khoản vay tại Ngân hàng Công thương sau khi giải chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng. Báo cáo xin ý kiến của Người đại diện vốn Công ty tại Công ty CP Cấp nước Châu Đức về nội dung họp ĐHĐCĐ 2021 của CTCP Cấp nước Châu Đức. 	100% thành viên tham dự họp biểu quyết tán thành các nội dung	

STT	Thời gian họp	Nội dung họp	Kết quả cuộc họp	Ghi chú
3	Kỳ họp lần thứ 17 NK III (2017-2022) ngày 30/07/2021	<ol style="list-style-type: none"> Báo cáo về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2021. Tờ trình về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận Đầu tư KCN Châu Đức. Tờ trình về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức năm 2020. 	100% thành viên tham dự họp biểu quyết tán thành các nội dung	Họp theo hình thức trực tuyến
4	Kỳ họp lần thứ 18 NK III (2017-2022) ngày 15/11/2021	<ol style="list-style-type: none"> Báo cáo về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2021, kế hoạch hoạt động 3 tháng cuối năm 2021. Tờ trình về chính sách hỗ trợ khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 năm 2021. Tờ trình về việc điều chỉnh dự án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức. 	100% thành viên tham dự họp biểu quyết tán thành các nội dung	Họp theo hình thức trực tuyến



Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm, Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Thư mời họp, tài liệu họp đã được gửi đầy đủ đến thành viên HĐQT, BKS để xem xét và cho ý kiến.

- Các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan đều được HĐQT thông qua và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định. Theo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Công ty tuân thủ rất tốt Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định liên quan đến hoạt động của Công ty.

Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp và lấy ý kiến đều phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, đồng thời hoàn toàn phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập với đầy đủ nội dung, có đầy đủ chữ ký của Chủ tọa và Thư ký, được gửi đến thành viên theo đúng các quy định hiện hành.

Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT
2	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
4	Trần Trung Chiến	Thành viên HĐQT kiêm PTGD

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

- Hội đồng Quản trị trực tiếp quản lý, chỉ đạo, giao nhiệm vụ và giám sát Tổng Giám đốc điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị.
- Các hoạt động của Tổng Giám đốc đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản để kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty và theo quy định.

- Thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Công ty và giao nhiệm vụ cho nhân sự phụ trách Ban kiểm toán nội bộ theo đúng quy định.
- Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo HĐQT định kỳ, tham gia các cuộc họp để báo cáo tình hình và xin ý kiến chỉ đạo cho những công việc nằm ngoài phạm vi, quyền hạn.

Trong năm 2021, Hội đồng Quản trị đã giám sát Tổng Giám đốc triển khai các hoạt động như sau:

- Tổ chức sắp xếp, điều chỉnh nhân sự, cơ cấu tổ chức các Phòng ban để đáp ứng nhu cầu công việc;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 15/04/2021;
- Tiếp tục triển khai các Dự án Khu công nghiệp - Khu đô thị Châu Đức, dự án sân golf Châu Đức theo đề án được ĐHĐCĐ duyệt...;

- Hoàn tất thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 11 ngày 16/06/2021;
- Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư KCN Châu Đức và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án KĐT Châu Đức;
- Thực hiện chi trả cổ tức năm 2020 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2021;
- Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng tư vấn giám sát, hợp đồng thi công với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống Tổng Công ty Sonadezi và tổ chức liên quan của Người nội bộ Công ty) theo đúng quy định.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm soát

STT	Thành viên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết		Tổng
			Đại diện Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Cá nhân	
1	Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS	6,84%	0,0004%	6,84%
2	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	-	0,015%	0,015%
3	Trịnh Thị Hoa	Thành viên	-	-	-

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2021, các thành viên của ban kiểm soát đã nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ giám sát hoạt động của Công ty theo đúng điều lệ quy định thông qua các hoạt động:

- Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê trong việc lập báo cáo tài chính bán niên và hằng năm của Công ty;
- Tham dự các cuộc họp thường kỳ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị Công ty.
- Rà soát và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị;
- Rà soát việc tuân thủ thực hiện công bố thông tin theo quy định; đóng góp các ý kiến về các quy chế nội bộ của công ty;
- Lập và gửi báo cáo đánh giá kiến nghị cho ĐHĐCĐ Công ty.
- Các chức năng khác theo quy định tại Điều lệ Công ty.



Trong năm vừa qua, ban kiểm soát thực hiện 3 cuộc họp nhằm đánh giá công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và giám sát công tác quản lý của Ban điều hành trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính và các báo cáo khác của các phòng/ban theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

STT	Nội dung	Ngày họp	Nội dung chi tiết	Kết quả
1	Cuộc họp 1	12/03/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Hợp thẩm định, đánh giá tính trung thực, hợp lý số liệu BCTC năm 2020 đã kiểm toán theo nhiệm vụ đã được phân công của mỗi thành viên; - Đánh giá hiệu quả tình hình hoạt động của các mảng kinh doanh, đầu tư XDCB năm 2020 của Công ty; - Hợp đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT năm 2020 ; - Rà soát việc tuân thủ thực hiện công bố thông tin năm 2020; - Hợp rà soát nội dung dự thảo Điều lệ; quy chế nội bộ về quản trị công ty; quy chế hoạt động của HĐQT; quy chế hoạt động của Ban kiểm soát để trình ĐHĐCĐ phê duyệt; - Rà soát việc thực hiện chi trả cổ tức năm 2020 cho cổ đông. 	<p>3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung họp</p>
2	Cuộc họp 2	30/09/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Rà soát, xem xét tình hình thực hiện NQ.ĐHĐCĐ; HĐQT 06 tháng đầu năm 2021; - Soát xét số liệu BCTC 6 tháng đầu năm 2021 đã soát xét theo công việc đã được phân công cho mỗi thành viên; - Kiểm soát tình hình hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2021 tại Công ty; - Kiểm soát tình hình đầu tư vốn; việc thực hiện thủ tục vay vốn, sử dụng vốn vay và tình hình giải ngân trái phiếu; - Rà soát tình hình thực hiện công bố thông tin; đóng góp các ý kiến về các quy chế nội bộ của công ty; - Rà soát tình hình thực hiện chính sách đối với người lao động 6 tháng đầu năm 2021; - Soát xét tình hình đầu tư XDCB các dự án 6 tháng đầu năm 2021; - Rà soát việc thực hiện nghĩa vụ nộp NSNN 6 tháng đầu năm 2021. 	<p>3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung họp</p>

STT	Nội dung	Ngày họp	Nội dung chi tiết	Kết quả
3	Cuộc họp 3	20/12/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Soát xét số liệu BCTC quý 3/2021, đánh giá tính trung thực, hợp lý số liệu BCTC của Công ty theo công việc đã được phân công cho mỗi thành viên; - Rà soát tình hình thực hiện NQ.ĐHĐCĐ và NQ.HĐQT; - Kiểm soát tình hình đầu tư vốn; việc thực hiện thủ tục vay vốn, giải ngân và sử dụng vốn vay; - Kiểm tra tình hình thực hiện xây dựng cơ bản của các dự án đến Q3/2021; - Rà soát tình hình thực hiện nghĩa vụ nộp NSNN đến cuối Q3/2021; - Kiểm tra việc thực hiện chính sách đối với người lao động đến cuối Q3/2021; - Rà soát, đánh giá tình hình ước thực hiện SXKD năm 2021; việc lập kế hoạch SXKD năm 2022 và nhiệm kỳ 2022 -2026 của công ty trình Tổng Công ty; - Kiểm soát tình hình thực hiện công bố thông tin theo quy định hiện hành; - Rà soát tài liệu tổ chức ĐHĐCĐ bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. 	<p>3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung họp</p>

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH, BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Tổng lương	Thù lao	Thưởng
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Phạm Xuân Bách	Thành viên	1.198.600.000	-	203.766.000
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên		152.000.000	
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên	-	163.111.111	
4	Trần Trung Chiến	Thành viên		152.000.000	
5	Đình Ngọc Thuận	Thành viên	-	163.111.111	
6	Nguyễn Văn Lương	Thành viên	-	163.111.111	
7	Trần Hào Hiệp	Thành viên	-	163.111.111	
BAN KIỂM SOÁT					
1	Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng ban	694.300.000	-	85.867.000
2	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên	-		91.555.555
3	Trịnh Thị Hoa	Thành viên	-		91.555.555
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.228.040.000		120.566.000
2	Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	948.620.000	-	100.966.000
3	Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	948.620.000	-	100.966.000
NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC					
1	Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng	767.940.000		89.381.000
THƯ KÝ CÔNG TY					
1	Nguyễn Thị Ngọc Mai	Thư ký Công ty	-		50.000.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	13.000	0,0130%	0	0%	Bán
2	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Tổ chức liên quan của cổ đông lớn và Ông Trương Viết Hoàng Sơn – PTGD, Bà Phạm Thị Kim Hòa – Kế toán trưởng	700.000	0,7000%	0	0%	Bán
3	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	10.000	0,010%	0	0%	Bán
4	Lê Thị Giang	Vợ của Ông Nguyễn Văn Lương	20.000	0,0200%	0	0%	Bán
5	Lương Minh Hiền	Vợ của Ông Trần Trung Chiến	25.000	0,0250%	11.000	0,0110%	Bán
6	Phạm Quốc Chí	Em ruột của Ông Phạm Xuân Bách	910.400	0,9104%	854.900	0,8549%	Bán
7	Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS	5.000	0,0050%	400	0,0004%	Bán
8	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính	30.000	0,0300%	25.100	0,0251%	Bán
9	Vương Quỳnh Như	Mẹ của Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	11.000	0,0110%	3.000	0,0030%	Bán



HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

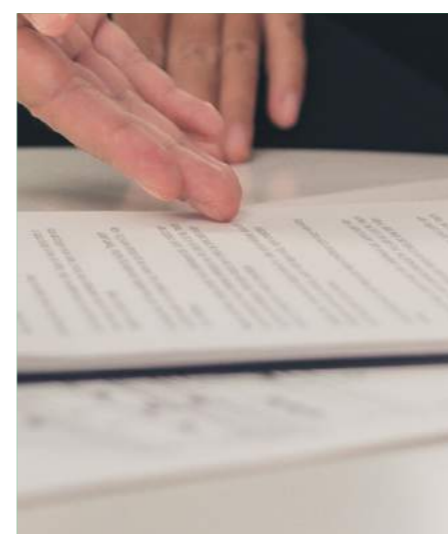
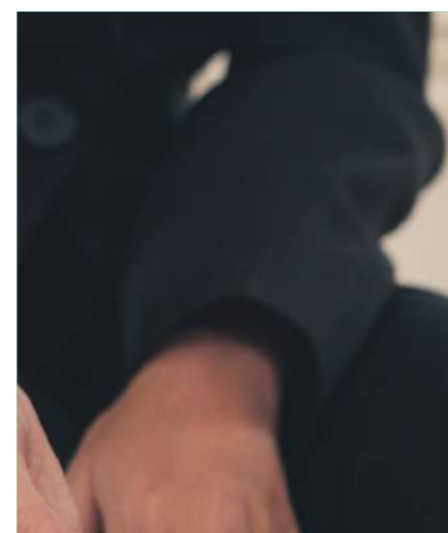
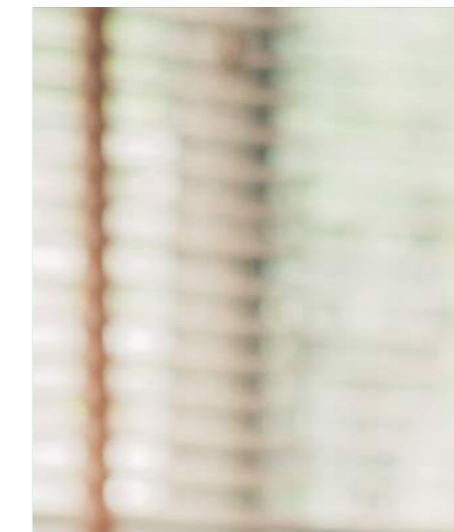
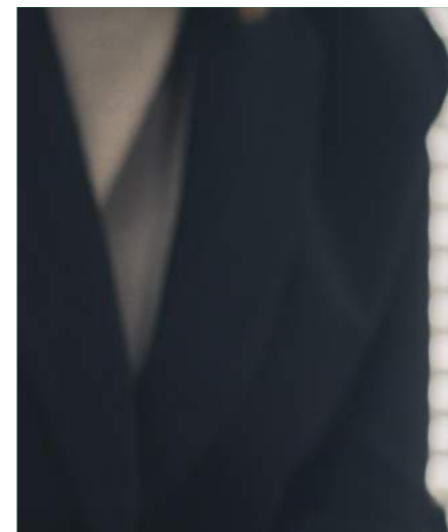


STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty	Số GC-NĐKD N : 3603474037 Ngày cấp: 01/07/2017, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	VPGD: Tầng 1, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	01/2021	Số Quyết định: 12/QĐ-SZC-HĐQT ngày 15/01/2021	Ký hợp đồng dịch vụ tư vấn giám sát thi công xây lắp nhà xưởng 14 tại KCN Giang Điền
			Ngày cấp: 01/07/2017, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai		02/2021	Số Quyết định: 80/QĐ-SZC-HĐQT ngày 01/02/2021	Ký hợp đồng dịch vụ tư vấn giám sát thi công xây lắp nhà xưởng 12A tại KCN Giang Điền
					04/2021	Số Quyết định: 267/QĐ-SZC-HĐQT ngày 13/4/2021	Ký hợp đồng thuê VP tại Cao ốc Sonadezi
					07/2021	Số Quyết định: 455/QĐ-SZC-HĐQT ngày 06/07/2021	Ký hợp đồng TVGS nhà xưởng 41 tại KCN Giang Điền
2	Công ty CP Sonadezi An Bình	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi và Ông Trương Viết Hoàng Sơn; Bà Phạm Thị Kim Hòa	Số GC-NĐKD N: 3600449307 Ngày cấp: 12/01/2000, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113-116 lô C2, đường 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	07/2021	Số Quyết định: 489/QĐ-SZC-HĐQT ngày 09/08/2021	Ký HĐ hợp tác xây dựng shophouse – KDC Sonadezi Hữu Phước

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
3	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sona-dezi và Ông Đinh Ngọc Thuận	Số GC-NĐKDN: 3600890938 Ngày cấp: 15/05/2007, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, cao ốc Sonade-zi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa, Đồng Nai	02/2021	Số Quyết định: 90/QĐ-SZC-HĐQT ngày 08/02/2021	Ký hợp đồng lập báo cáo kết quả quan trắc môi trường KCN Châu Đức năm 2021
					Tháng 11/2021	Số Quyết định: 623/QĐ-SZC-HĐQT ngày 22/11/2021	Ký HĐ thuê vận hành NMXLNT Châu Đức năm 2022
				Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	03/2021	Số Quyết định: 188/QĐ-SZC-HĐQT ngày 12/03/2021	Ký HĐ thuê vận hành NMXLNT Châu Đức năm 2022
4	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty	Số GC-NĐKDN: 3601635899 Ngày cấp: 29/04/2009 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	07/2021	Số Quyết định: 428/QĐ-SZC-HĐQT ngày 21/6/2021	Ký Hợp đồng Dịch vụ Bảo vệ trạm thu phí BOT
					12/2021	Số Quyết định: 676/QĐ-SZC-HCNS ngày 23/12/2021	Ký hợp đồng bảo vệ nhà VP từ 01/01 - 30/06/2022

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	Công ty Cổ phần Nước Đồng Nai	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi và Ông Trần Trung Chiến, Ông Phạm Anh Tuấn	Số GC-NĐKDN: 3600259296 Ngày cấp: 07/04/2004, Nơi cấp: Sở KH & ĐT Đồng Nai	CMT8, TP.Biên Hòa, Đồng Nai	04/2021	Số Quyết định: 301/QĐ-SZC-HĐQT ngày 27/4/2021	Ký HĐ sử dụng nước sạch tại các trạm thu phí
							Số Quyết định: 536/QĐ-SZC-HĐQT; 537/QĐ-SZC-HĐQT; 538/QĐ-SZC-HĐQT; 539/QĐ-SZC-HĐQT; 540/QĐ-SZC-HĐQT; 541/QĐ-SZC-HĐQT; 542/QĐ-SZC-HĐQT ngày 05/10/2021
6	Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT, Phó TGD, Người nội bộ và Người liên quan	Người nội bộ / Người liên quan của Người nội bộ			10/2021		Ký hợp đồng hợp tác góp vốn dự án KDC Sonade-zi Hữu Phước

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
7	Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi và Ông Nguyễn Văn Lương	Số GC-NĐKDN: 3600259560 Ngày cấp: 20/05/2021, Nơi cấp: Sở KH & ĐT Đồng Nai	H22, đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	07/2021	Số Quyết định: 463/QĐ-SZC-HĐQT ngày 08/7/2021	Ký HĐ thuê đất tại KCN Châu Đức
					08/2021	Số Quyết định: 488/QĐ-SZC-HĐQT ngày 09/08/2021	Ký HĐ hợp tác xây dựng shophouse





BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

1. Ý kiến kiểm toán

“ Theo ý kiến của 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 Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/ 2016/ TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính ”

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: www.sonadezichauduc.com.vn

