



CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH



2 0 2 3
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

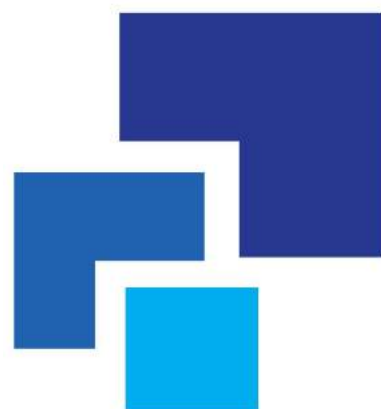


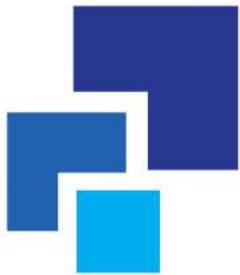
MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

TỔNG QUAN	9
1. TỔNG QUAN THƯỜNG HIỆU	9
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	38
3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	39
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	49
5. QUẢN LÝ RỦI RO	50
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	52
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	53
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	55
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	58
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	74
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	76
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	79
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	82
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	83
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	86
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	86
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI	87
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN	89
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	89

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	90
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	91
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	91
3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT	92
QUẢN TRỊ CÔNG TY	94
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	95
2. BAN KIỂM SOÁT	103
3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	104
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	112
1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	113
2. Ý KIẾN KIỂM TOÁN	168





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa: Quý vị cổ đông.

Năm 2023 là một năm có ý nghĩa hết sức quan trọng, đánh dấu hành trình 20 năm hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (Mã chứng khoán: SZL), một trong những đơn vị thành viên trực thuộc hệ thống Tổng Công ty Sonadezi, góp phần khẳng định vị thế trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và các KDC trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đây cũng là một năm đầy khó khăn và thách thức cho các doanh nghiệp khi bối cảnh kinh tế toàn cầu giảm tốc do chính sách thắt chặt tiền tệ, cuộc chiến ở Ukraine, xung đột chính trị tại các quốc gia kéo dài.... đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư nước ngoài của các nhà đầu tư vào Việt Nam nói chung và tại KCN Long Thành nói riêng. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp trong nước cũng phải gồng gánh vượt qua giai đoạn khó khăn do đơn hàng sụt giảm, không có thị trường tiêu thụ sản phẩm.

Mặc dù vậy, với sự nỗ lực hết mình của Tập thể HĐQT, Ban Lãnh đạo và đội ngũ CBCNV, Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao và góp phần đảm bảo nguồn thu ngân sách của Nhà nước.

Bước qua năm 2024, với giá trị cốt lõi của doanh nghiệp “Chất lượng - Sáng tạo - Giá trị - Khách hàng”, Sonadezi Long Thành tiếp tục đưa ra các định hướng phát triển trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng đặc biệt là hoạt động kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại các dự án KCN Long Thành, dự án thuê đất tại KCN Châu Đức, CCN Long Phước. Công ty cam kết sẽ luôn nỗ lực cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất; góp phần gia tăng uy tín, thương hiệu của “Sonadezi Long Thành” đến Khách hàng, Đối tác, Người lao động và Xã hội cộng đồng.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với sự ủng hộ mạnh mẽ của các Quý vị Cổ đông, đội ngũ Lãnh đạo tâm huyết có nhiều năm kinh nghiệm và đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, với chiến lược đầu tư đúng đắn, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành sẽ phát triển vững chắc tạo ra nhiều lợi nhuận và bảo toàn vốn cho các Cổ đông của Công ty.

Chúng tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi trong suốt những năm qua. Và hy vọng Quý cổ đông sẽ tiếp tục đồng hành, chia sẻ những thành công với chúng tôi trong những chặng đường tiếp theo.

Trân trọng.

NGUYỄN VĂN TUẤN

Chủ tịch HĐQT

Công ty CP Sonadezi Long Thành



THÔNG TIN CHUNG

- ▶ THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- ▶ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
- ▶ THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC
KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- ▶ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
- ▶ QUẢN LÝ RỦI RO



TỔNG QUAN THƯƠNG HIỆU SONADEZI LONG THÀNH

Tên giao dịch:	Sonadezi Long Thành
Giấy CN ĐKND:	3600649539
Vốn điều lệ:	291.148.400.000 đồng
Trụ sở chính:	KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại:	(0251) 3 514 494 - 3 514 496
Fax:	(0251) 3 514 499
Website:	www.szl.com.vn
Email:	longthanhiz@szl.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Mã chứng khoán:	SZL
Ngày bắt đầu niêm yết:	09/09/2008
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	29.114.840 cổ phần

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600649539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 16 ngày 13/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 291.148.400.000 đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

VỐN ĐIỀU LỆ

291 TỶ ĐỒNG

TỔNG TÀI SẢN

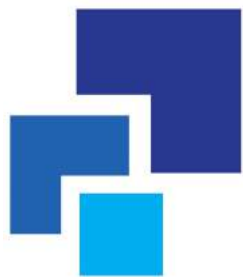
1,916 TỶ ĐỒNG

VỐN CHỦ SỞ HỮU

621 TỶ ĐỒNG

* Số liệu tính đến ngày 31/12/2023





TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN



Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS công nghiệp và dân dụng tại tỉnh Đồng Nai. Không ngừng chuyển đổi để phát triển mô hình Khu công nghiệp – đô thị uy tín, chất lượng, thân thiện với môi trường, là lựa chọn đầu tiên của các nhà đầu tư.

SỨ MỆNH



Với kinh nghiệm kế thừa từ Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Thành với sứ mệnh phát triển mô hình KCN – đô thị kiểu mẫu; không ngừng cải tiến để cung cấp sản phẩm/dịch vụ tốt nhất đáp ứng nhu cầu và góp phần cho sự thành công của khách hàng; đảm bảo lợi ích của cổ đông và thu nhập cho người lao động; đồng hành cùng sự phát triển của địa phương, xã hội cộng đồng.





GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cam kết cung cấp các sản phẩm/dịch vụ đảm bảo chất lượng, tiến độ và an toàn trong thi công công trình; áp dụng khoa học, công nghệ vào công tác quản lý, sản xuất.

Xác định chất lượng là một trong những yếu tố tiên quyết giúp tăng tính cạnh tranh và tạo giá trị thương hiệu đặc trưng.



**Chất
lượng**



**Chuyên
nghiệp**

Đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV với tác phong chuyên nghiệp, sáng tạo, giàu nhiệt huyết, giỏi chuyên môn.

Xây dựng tinh thần đoàn kết, hợp tác, sẵn sàng chia sẻ giữa các đồng nghiệp; giữa lãnh đạo và nhân viên; giữa nhân viên và các đối tác/khách hàng.

Kế thừa truyền thống từ Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Thành cam kết đóng góp cho sự việc phát triển kinh tế địa phương; chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng xã hội.



**Trách nhiệm
Xã hội**



**Phát triển
Bền vững**

Không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ, theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, gắn kết doanh nghiệp vào xu hướng phát triển công nghiệp xanh dựa trên các tiêu chí về Môi trường – Xã hội – Doanh nghiệp.

TRIẾT LÝ KINH DOANH LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Triết lý kinh doanh

» ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

“Khách hàng là trọng tâm cho mọi hoạt động”, công ty luôn đặt mình vào vị trí khách hàng khi cung cấp các sản phẩm/dịch vụ nhằm đảm bảo sự hài lòng tối đa cho khách hàng.

» ĐỐI VỚI ĐỐI TÁC, CÁC BÊN LIÊN QUAN

Nỗ lực xây dựng mối quan hệ gắn kết dựa trên nền tảng chuyên nghiệp, độ tin cậy và gắn bó lâu dài.

» ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Tham gia các hoạt động xã hội, quỹ hiếu học/tình thương..., đóng góp lợi ích cho sự phát triển cộng đồng xã hội.

» ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Cam kết xây dựng môi trường làm việc hiện đại, chuyên nghiệp, bình đẳng; tạo cơ hội phát triển năng lực, thăng tiến cũng như lợi ích xứng đáng cho người lao động.

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

BDS CÔNG NGHIỆP



BDS DÂN DỤNG



DỊCH VỤ HỖ TRỢ



CÁC CHỈ SỐ NỔI BẬT 20 NĂM

106

Tổng số
khách hàng

+20

Khách hàng đến từ hơn 20
quốc gia và vùng lãnh thổ

+17 tỷ đồng

Chi công tác xã hội
cộng đồng

+10,000

Tổng số lao động
thu hút

+1.2 tỷ USD

Tổng số vốn đầu tư
thu hút

+500 tỷ đồng

Nộp ngân sách
Nhà nước



SUCAFINA
 BOSCH JIIN HUEI
 OLYMPUS DAEYANG GST
 SAMTEC VINA KSB NIC BUCHEON
 ZEDER JOMU FRAMAS UNITED FOODS
 P.K TECH^{DK} PERFECT VISION
 HEMPEL KCC V.I.P SPORTS
 AJINOMOTO
 KOREA JCC
 DAERIM TAIHAN
 ROSTAING TANNERY
 HOANG HUNG KUM YOUNG
 DAIMOSA DAEYANG
 OCEAN AX-DESIGNS
 GLOTEC MERA
 SEJIN DUROCOLOUR
 GST KEMIRA OM JIN SUNG TAIXIN
 SUHIL JUNGBU MIAVIT CAT THAI
 TECODOSUNG SOLEMAX JCC
 AEREM TRANSON MERIGO
 HONG PIN ILJIN CHAMATEX

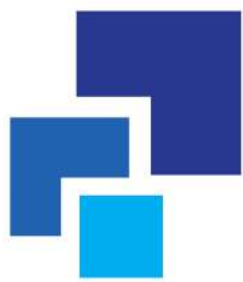
TAN DAI LOI
 COFFEIN COMPAGNIE
 ROSTAING VINACAFE JANISSET
 FRAMAS KOREA AUREOLE FINE CHEMICAL
 DUY HIEU JOMU CADIVI BEST SUN
 MERCAFE BUCHEON JANISSET DAIMOSA
 NIC METAL LE BAN WELCRON AU CHAU
 HAYAMIZU KCC
 STELLA LEATHER GOODS
 TRANSTECH
 SUHEUNG ACROWEL
 PHU THAI
 SACOM SAMETEL
 GLOBAL DYEING
 MAO BAO RHENO
 DAE MYUNG
 ZAGRO POLYCOM
 MAINETTISAMIL
 SEJIN KATOEN EVER GLOBAL
 ANGEL PONAFLEX ASSEMS
 STELLA LEATHER GOODS
 WONJINKOLON IMPACK
 KUM YOUNG

năm

CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP

- KCN Long Thành: 486.91ha
- Cụm Công nghiệp Long Phước 1: 75ha
- Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức: 51.62ha





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Khu công nghiệp Long Thành

Với vị trí chiến lược, KCN Long Thành đến nay đã thu hút 106 khách hàng, với tổng vốn đầu tư đạt hơn 1,2 tỷ USD. Trong đó có 72 khách hàng thuê đất và 34 khách hàng thuê nhà xưởng với diện tích 289,72ha, tương đương 90%.

TỔNG DIỆN TÍCH

486.91 ha

Đất công nghiệp:

321.92 ha

Đất dịch vụ:

10.13 ha

Đất cây xanh và công trình công cộng:

154.86 ha

Số lượng nhà xưởng:

100 Nhà xưởng

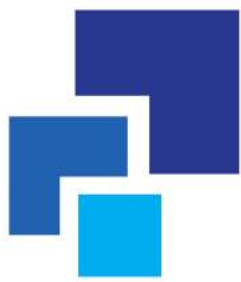
(Theo Quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 11/08/2022)





TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

~1,2 TỶ USD



BẤT ĐỘNG SẢN
CÔNG NGHIỆP

Cụm công nghiệp Long Phước

Cụm Công nghiệp Long Phước thuộc địa bàn huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 23km
- Cách cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: 11km
- Cách Cảng Cái Mép: 28km
- Cách Cao tốc Bến Lức - Long Thành: 5km
- Cách Cảng Cát Lái: 36km



MỤC TIÊU:

Dự án hình thành nhằm mục tiêu xây dựng nhà xưởng cho thuê, cho thuê đất, kho bãi/logistic,...

Đất công nghiệp:

48.32 ha

Đất dịch vụ:

3.88 ha

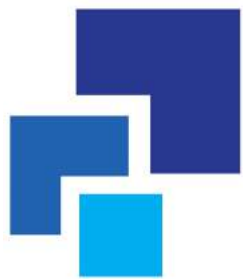
Đất cây xanh và công trình công cộng:

22.79 ha

TỔNG DIỆN TÍCH

75 ha





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP



Dự án Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức

Đây là Dự án nhà xưởng do Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư triển khai từ năm 2013 tại KCN Châu Đức thuộc địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 54km
- Cách Cảng Cái Mép: 19km
- Cách cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây: 45km
- Cách Cảng Thị Vải: 16km

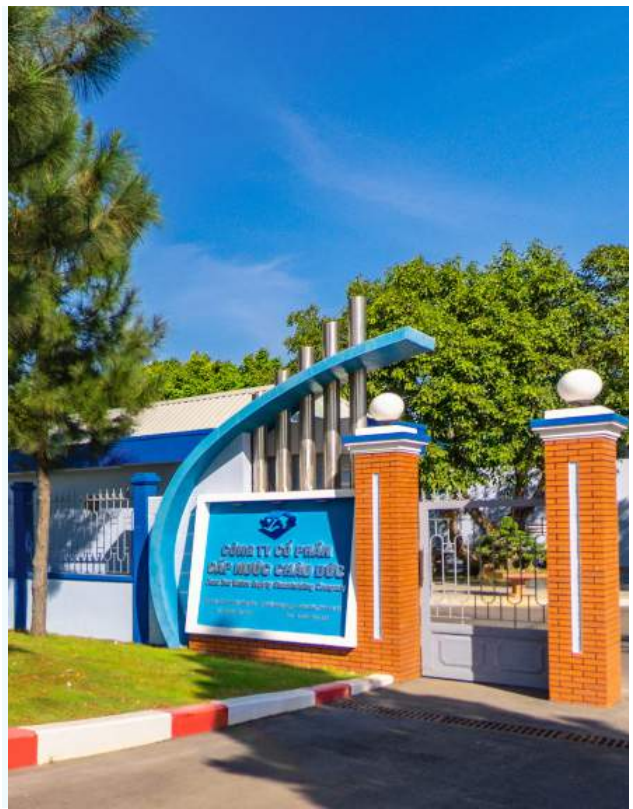
TỔNG DIỆN TÍCH

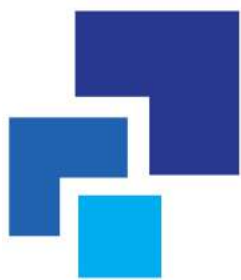
51.62 ha

- Diện tích đất xây dựng nhà xưởng: 26 ha
- Số lượng nhà xưởng dự kiến: 100 nhà xưởng

MỤC TIÊU:

Với thế mạnh phát triển thành công mô hình nhà xưởng cho thuê tại KCN Long Thành, Sonadezi Long Thành tiếp tục triển khai dự án nhà xưởng cho thuê trên phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức.





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỤNG

Cùng với Bất động sản công nghiệp, Bất động sản dân dụng và Dịch vụ hỗ trợ đã góp phần mạng lại những giá trị vượt trội, tiếp tục khẳng định uy tín, thương hiệu của Sonadezi Long Thành.

Khu Dân cư Tam An

Với tiền đề xây dựng và phát triển dự án KCN-Đô thị kiểu mẫu, KDC Tam An được quy hoạch và triển khai song song và kề bên KCN Long Thành, vị trí tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án nhằm phát triển các dịch vụ tiện ích đi kèm với KCN, vừa là nơi an cư cho chuyên gia và người lao động làm việc trong và ngoài KCN.

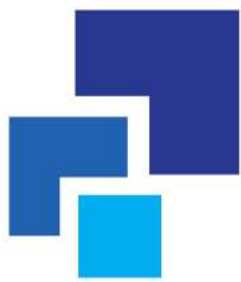
Dự án KDC Tam An được quy hoạch hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ, là nơi thu hút khách hàng có nhu cầu an cư trong môi trường sống sinh thái hài hòa với đầy đủ tiện ích.



Quy mô

35.72 ha





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỰNG

Khu Dân cư Trảng Bom

KDC Trảng Bom tọa lạc tại trung tâm Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC Trảng Bom đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

1.5 ha



Khu Dân cư An Bình

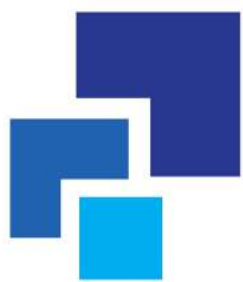
KDC An Bình 2 tọa lạc tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, Dự án KDC An Bình 2 đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

7.7 ha





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỰNG

Khu Dân cư Phước Lai

KDC Phước Lai tọa lạc tại phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC Phước Lai đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương.



Quy mô

0.8 ha



Khu Dân cư An Hòa

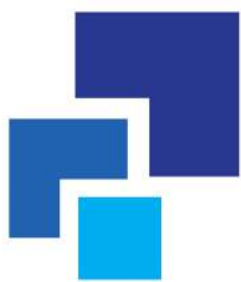
KDC An Hòa tọa lạc tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC An Hòa đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

4.3 ha





DỊCH VỤ HỖ TRỢ

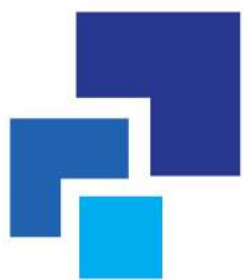
Để đảm bảo phát triển đồng bộ hệ sinh thái KCN - Đô thị - Dịch vụ với đầy đủ các nền tảng thiết yếu, Sonadezi Long Thành đã tạo sự kết nối từ công nghiệp đến dịch vụ, gắn liền hạ tầng công nghiệp với hạ tầng xã hội. Trong đó, Dịch vụ và các sản phẩm hỗ trợ đóng vai trò bổ trợ cho lĩnh vực hoạt động chính của công ty.

Thời gian qua, Sonadezi Long Thành đã đầu tư, phát triển nhiều sản phẩm, dịch vụ chất lượng như cung cấp xăng dầu, cung cấp nước sạch, dịch vụ xử lý nước thải, nhà ở cho công nhân trong KCN, ...

NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Dự án khu nhà ở công nhân được quy hoạch bao gồm 05 khối nhà chung cư với tổng diện tích 2,1 ha trong KDC Tam An, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho khoảng 5.000 người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Đến nay, Công ty đã triển khai 03 block nhà chung cư với tổng số 240 phòng, cho các Khách hàng Olympus và Khách hàng OM thuê làm nơi lưu trú cho khoảng 1.000 lao động. Sonadezi Long Thành cũng là một trong số ít doanh nghiệp hạ tầng KCN đầu tiên tại tỉnh Đồng Nai triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân.





DỊCH VỤ HỖ TRỢ

KINH DOANH XĂNG DẦU

Năm 2015, Sonadezi Long Thành đã khánh thành và đưa vào hoạt động Cửa hàng xăng dầu nhằm phục vụ nhu cầu của các khách hàng trong KCN và người dân. Đây là dịch vụ hỗ trợ được Công ty tiên phong thực hiện trong hệ thống Tổng Công ty Sonadezi và là mảnh ghép bổ sung vào chuỗi dịch vụ tiện ích mà Sonadezi Long Thành đã và đang phát triển, giúp nâng cao năng lực phục vụ khách hàng.

Đến nay, Cửa hàng xăng dầu đã hoạt động ổn định, góp phần vào doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của công ty.



Công suất:
3.000 m³/năm



CUNG CẤP NƯỚC SẠCH

Trạm bơm điều áp cùng với hệ thống mạng lưới tuyến ống cấp nước phủ rộng trong KCN, đảm bảo cung cấp nước sạch - sản phẩm thiết yếu phục vụ sản xuất, sinh hoạt của các doanh nghiệp và người lao động trong KCN.



Công suất:
30.000 m³/ngày đêm





XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Cùng với sự tăng trưởng trong kinh doanh, Sonadezi Long Thành luôn quan tâm và đặt lên hàng đầu vấn đề bảo vệ môi trường, đảm bảo hoạt động ít ảnh hưởng nhất đến môi trường xung quanh.

Ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án KCN, Sonadezi Long Thành đã ưu tiên triển khai đồng bộ các công trình bảo vệ môi trường, bao gồm: hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải tập trung, khu vực lưu giữ chất thải, hệ thống quan trắc nước thải tự động, hệ thống cây xanh trong KCN.

Công ty đã đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung bao gồm 4 giai đoạn với tổng công suất 25.000 m³/ngày đêm nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng



Công suất:
25.000 m³/ngày đêm

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

2003
2004

50 TỶ
ĐỒNG

Vốn góp
của các
Cổ đông
sáng lập

2005

71 TỶ
ĐỒNG

Sáp nhập
Địa ốc
Sonalands

2007

100 TỶ
ĐỒNG

2010

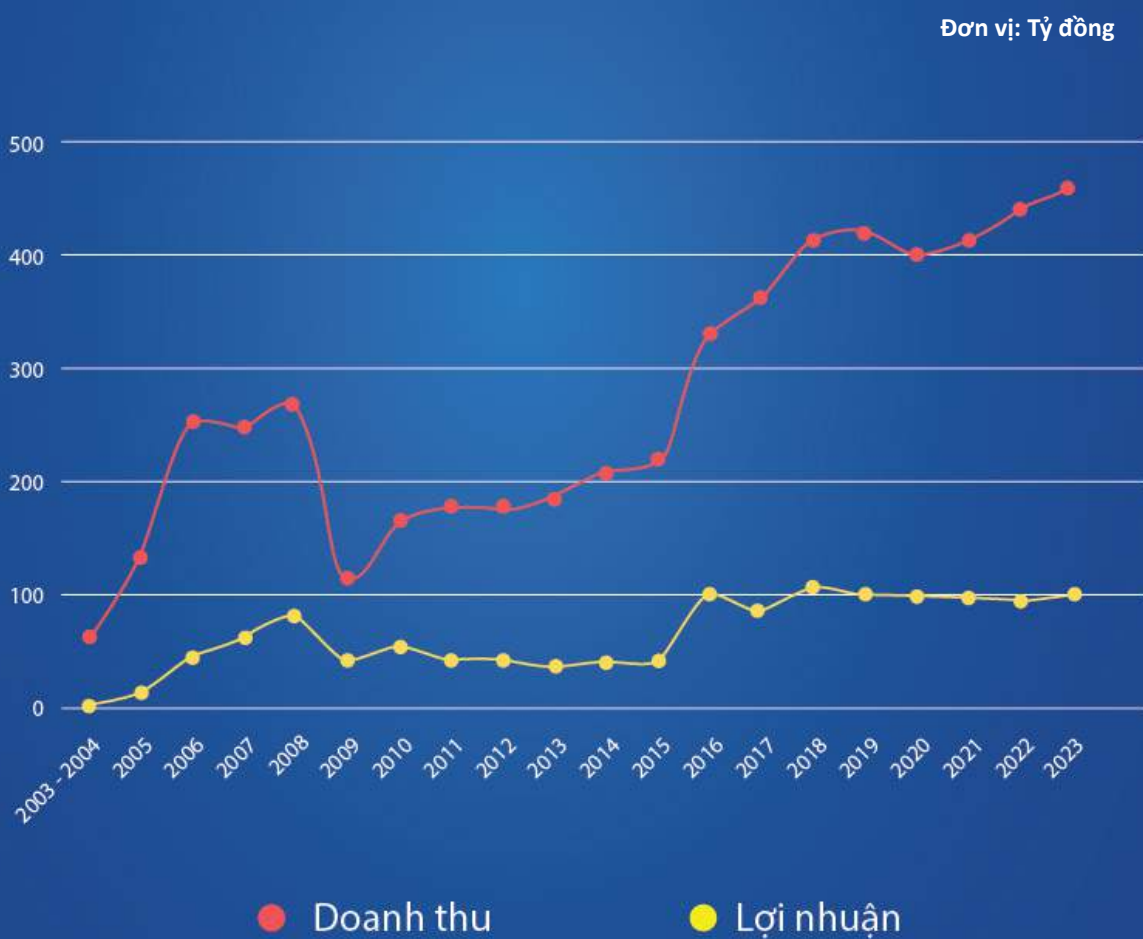
200 TỶ
ĐỒNG

Tăng vốn để
phát triển các
dự án

2023

291 TỶ
ĐỒNG

QUÁ TRÌNH TĂNG TRƯỞNG DOANH THU



Năm 2003:

- Đến giữa 2003: Tổng Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các thủ tục cần thiết để hình thành nên dự án KCN Long Thành như lập quy hoạch, xin phép thành lập KCN và hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng...

- Ngày 18/8/2003: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được chính thức thành lập, với vốn điều lệ được góp bởi các cổ đông sáng lập tại thời điểm này là 50 tỷ đồng.

- Ngày 13/10/2003: Dự án KCN Long Thành chính thức thành lập theo Quyết định số 3644/QĐCT.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong giai đoạn này, Công ty đồng thời triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật quan trọng như: hạ tầng giao thông, Nhà máy XLNT, hệ thống cấp nước...

Năm 2004:

Ngày 28/04/2004: Lễ khai trương KCN Long Thành và Lễ khởi công KDC Tam An chính thức diễn ra, mở ra giai đoạn mới trong việc đầu tư và chào đón các nhà đầu tư. Công tác đầu tư và xây dựng KCN Long Thành, KDC Tam An nhanh chóng được thực hiện nhằm ưu tiên phục vụ khách hàng sớm nhất. Bên cạnh đó, công ty cũng kiện toàn Bộ máy nhân sự để vận hành công ty và khai thác dự án.

Năm 2010:

Tháng 04/2010: Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.

Năm 2007:

Cuối tháng 11/2007, Sonadezi Long Thành tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng

2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011

Năm 2002:

- Ngày 05/12/2002: Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Sonadezi) cùng với 05 cổ đông sáng lập gồm Công ty Điện lực Đồng Nai; Công ty Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai (nay là Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai); Bưu điện Đồng Nai (nay là Viễn Thông Đồng Nai); Quý Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai; Công ty Xây dựng Sonadezi đã thống nhất chủ trương thành lập một Công ty để triển khai dự án KCN Long Thành tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2005:

Cuối năm 2005, nhằm đảm bảo sự phát triển đồng bộ mô hình KCN kết hợp với đô thị, Công ty Địa ốc Sonalands chính thức được sáp nhập vào Sonadezi Long Thành. Sau khi sáp nhập, Sonadezi Long Thành đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng, ngành nghề chính là phát triển KCN Long Thành, quản lý 5 dự án khu dân cư: KDC Tam An, KDC Phước Lai, KDC Trảng Bom, KDC An Hòa, KDC An Bình.

Năm 2008:

Ngày 09/09/2008: CP Sonadezi Long Thành (SZL) được niêm yết trên thị trường chứng khoán, đánh dấu mốc quan trọng trong việc phát triển công ty và đưa thương hiệu Sonadezi Long Thành trở nên quen thuộc với các Nhà đầu tư.

Năm 2012 - 2013:

Cuối năm 2012: Để mở rộng phạm vi kinh doanh thuộc thể mạnh của doanh nghiệp, Công ty đã thuê lại đất tại KCN Châu Đức và thành lập Chi nhánh vào 25/9/2013 để triển khai kinh doanh nhà xưởng cho thuê.

Năm 2016:

Ngày 30/9/2016: Sonadezi Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai ra Quyết định chủ trương đầu tư Dự án CCN Long Phước 1, với diện tích 75ha tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2020:

Tháng 01/2020: Sonadezi Long Thành chính thức công bố hệ thống nhận diện thương hiệu SZL với hình ảnh chuyên nghiệp, đồng bộ trong toàn hệ thống Sonadezi.

Năm 2015:

Ngày 22/12/2015: Công ty chính thức khai trương Cửa hàng xăng dầu để phát triển loại hình dịch vụ hỗ trợ đa dạng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư vào KCN.

Năm 2018:

Tháng 01/2018: Công ty chính thức khởi công Dự án nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Đây là cột

Năm 2021 - 2022:

Công ty triển khai hoàn thiện hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015, hệ thống đánh giá năng lực CB.CNV (KPIs), hệ thống quản trị công việc Base và phần mềm quản trị thông minh nhằm áp dụng số hóa vào hoạt động kinh doanh theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi.

2021 | 2022 | 2023 | 2024 |

Năm 2023:

Tháng 08/2023, kỷ niệm dấu mốc 20 năm hình thành và phát triển Sonadezi Long Thành.

Tháng 12/2023: Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 291,1484 tỷ đồng.



2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.	6820
2	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá.	5210
3	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
5	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
6	Tái chế phế liệu	3830
7	Thu gom rác thải độc hại	3812
8	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị. - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình cầu – đường bộ. - Tư vấn quản lý dự án. Tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng - Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. (Chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	7110
9	Thu gom rác thải không độc hại	3811
10	Phá dỡ	4311
11	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
12	Đại lý du lịch	7911
13	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
14	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu,	4661
15	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
16	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Ngành nghề chính)	6810
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
19	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
20	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
21	Lắp đặt hệ thống điện	4321
22	Chuẩn bị mặt bằng	4312
23	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
24	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
25	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
26	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
27	Xây dựng nhà để ở	4101
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
29	Xây dựng nhà không để ở	4102
30	Điều hành tour du lịch	7912

STT	Tên ngành	Mã ngành
31	Xây dựng công trình đường sắt	4211
32	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
33	Xây dựng công trình đường bộ	4212
34	Xây dựng công trình điện	4221
35	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
36	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
37	Xây dựng công trình công ích khác	4229

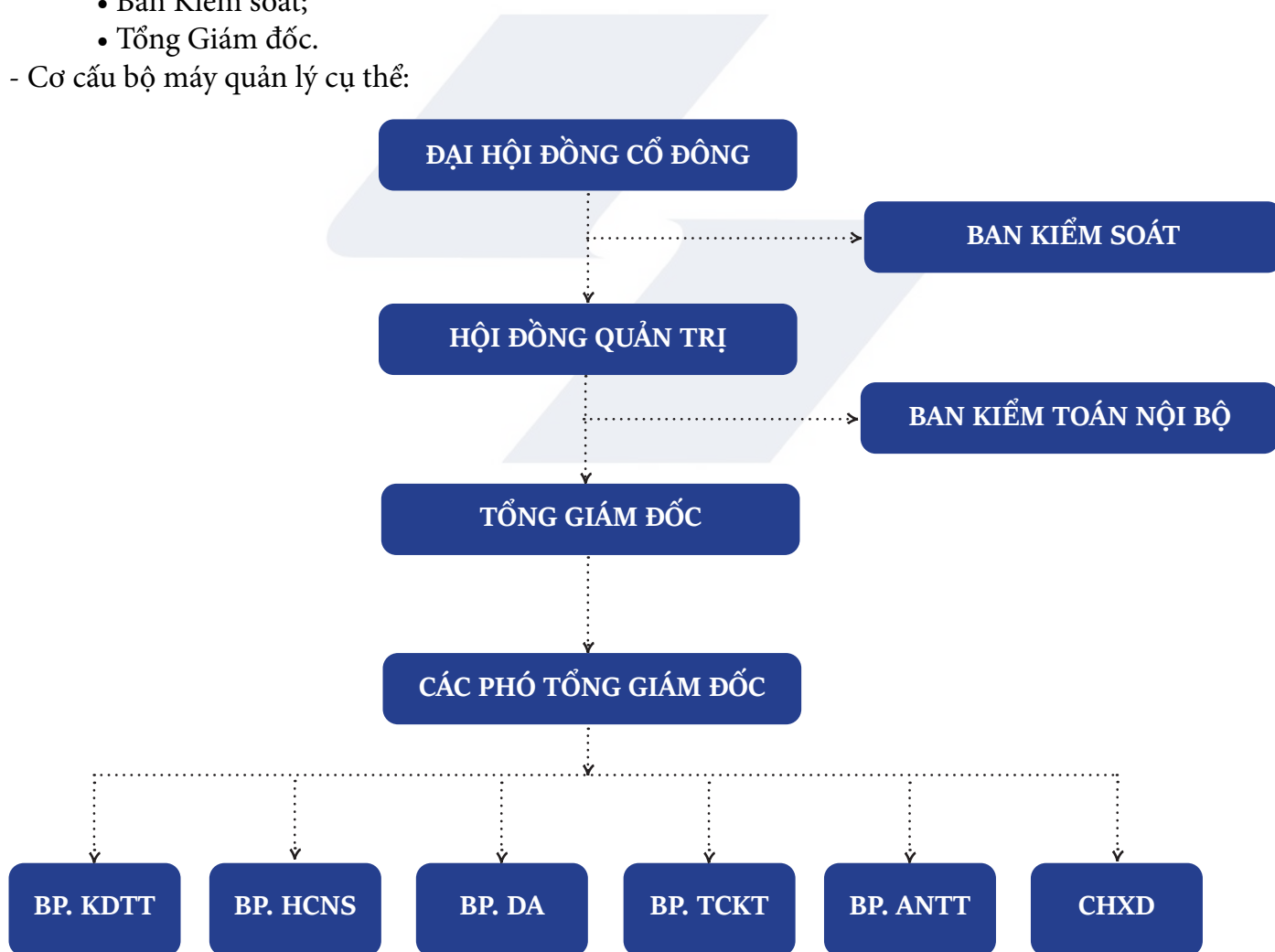
Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

- Mô hình quản trị: công ty tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý cụ thể:



- Các Công ty con, Công ty liên kết: Không.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 23/12/1970

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh.

1998 - 2002	Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.
2003 - 2005	Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.
2005 - 2007	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam
2007 - 2009	Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa
03/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2013 - 04/2015	Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2016 - nay	TV. HĐQT, TGD công ty CP Sonadezi Châu Đức.



02

Ông PHẠM ANH TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 19/01/1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính.

03/2003 - 08/2003	Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty PT KCN Biên Hòa.
08/2003 - 12/2003	Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.
2004 - 2006	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.
2006 - 2007	Giám đốc Tài chính Công ty Sonadezi Long Thành.
2007 - 2009	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành
2009 - 2015	Phó TGĐ Công ty Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 01/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc SGD BĐS Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 04/2015	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



03

Ông ĐÌNH NGỌC THUẬN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/07/1978

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng.

02/2001 - 06/2001	CNV Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa.
07/2001 - 03/2002	NV phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng.
04/2002 - 12/2004	NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
01/2005 - 10/2007	Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
11/2007 - 07/2009	Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi.
08/2009 - 06/2010	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
7/2010 - 2015	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền - Tổng công ty Sonadezi
2015 - 06/2019	Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
04/2015 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2019 - nay	Phó TGĐ Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
2020 - nay	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
04/2022 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

Bà TRẦN THỊ THANH THỦY
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/12/1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

05/2001 - 01/2012	Nhân viên Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
02/2012 - 06/2014	Phó phòng Kế hoạch - Tổng hợp, Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
07/2014 - 04/2016	Trưởng phòng Kế hoạch - Tổng hợp, Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
05/2016 - nay	Phó Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
2021 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

05

Ông NGUYỄN THẾ PHÒNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 01/12/1960

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Thạc sỹ QTKD.

01/1984 - 04/1991	Nhân viên, Quản đốc tại Nhà máy Gạch ngói Phước Tân
05/1991 - 03/2000	Quản đốc, Phó Giám đốc tại Công ty SX Dịch vụ VLXD Đồng Nai
04/2000 - 09/2005	Nhân viên, TP. Kinh doanh tại Công ty Khai thác Cát Đồng Nai
10/2005 - 07/2008	TP. Kinh doanh, TV. HĐQT Công ty CP ĐT XD và VL Đồng Nai
08/2008 - 04/2016	Phó Tổng Giám đốc, TV. HĐQT Công ty CP ĐT XD và VL Đồng Nai
05/2016 - 12/2020	Tổng Giám đốc, Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP ĐT XD và VL Đồng Nai
07/2017 - 2021	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
2021 - nay	- TV HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp 2 - TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



06

Bà ĐỖ THỊ QUỲNH AN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 14/01/1981

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân Tài chính
– Tiền tệ - Tín dụng.

08/2006 - 06/2011	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị, Công ty CP Sonadezi Long Thành.
07/2011 - 12/2014	Trợ lý Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Sonadezi
01/2015 - 06/2017	Phó phòng Kinh doanh, Tổng Công ty Sonadezi
07/2017 - 02/2021	Phó Giám đốc Kinh doanh, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
03/2021 - 07/2021	Phó Giám đốc Nhân sự, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
08/2021 - nay	Phó Giám đốc Chăm sóc khách hàng, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
06/09/2022 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



07

Ông TRẦN ANH TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 23/01/1974

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

06/1998 - 05/2000	Chuyên viên Phòng Quản lý doanh nghiệp - Ban Quản lý KCN Đồng Nai
06/2001 - 09/2006	Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiên Triết
10/2006 - 05/2010	Giám đốc Công ty TNHH Vạn Kiểm Phát
11/2010 - 12/2012	Nhân viên BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty CP Sonadezi Long Thành
01/2013 - 11/2016	Giám đốc SGD BĐS Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành
12/2016 - nay	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2021 - nay	- TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình. - TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



BAN KIỂM SOÁT

01

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/09/1973

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán.

08/2008 - 04/2016	Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi Long Thành.
04/2016 - nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Thành.



02

Bà TRỊNH THỊ HOA
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 09/01/1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

11/2009 - 03/2011	Nhân viên Kế toán tại Trường Trung học Công nghệ Lương thực thực phẩm
05/2011 - nay	Nhân viên tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
04/2019 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



03

Bà DƯƠNG NGỌC TRÚC YÊN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/06/1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng.

10/2007 - 09/2008	Nhân viên phòng Tín dụng hội sở Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
09/2008 - 07/2011	Nhân viên phòng Quản lý thẻ Hội sở Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
01/2012 - 04/2012	Nhân viên phòng Tín dụng Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - CN Bình Dương
05/2012 - 08/2017	Nhân viên Phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
09/2017 - 01/2020	Nhân viên Phòng Kế toán - Tài chính Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
02/2020 - nay	Phó phòng Tổ chức - Hành chính Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
04/2021 - nay	TV. Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

Ông PHẠM ANH TUẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị



02

Ông HUỖNH LONG ĐỨC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 10/02/1976

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kỹ thuật.

2000 - 2006	Đăng kiểm viên tại Chi cục Đăng kiểm số 06 - TP. HCM
2006 - 2009	Đăng kiểm Nhật Bản - VP HCM - NK Surveyor
2009 - 2011	Trợ lý Chủ tịch, Trưởng phòng QC, Giám đốc Điều hành sản xuất, Giám đốc Kỹ thuật - Chất lượng tại Công ty TNHH MTV Đóng tàu và CN Hàng hải Sài Gòn.
07/2011 - 05/2016	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị, kiêm Thư ký Công ty tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2016 - 05/2021	Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2021 - 16/12/2023	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



03

Ông LÊ XUÂN SÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 09/04/1977

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

04/2002 - 06/2004	Nhân viên kỹ thuật tại Công ty PT KCN Biên Hòa
07/2004 - 01/2009	Chuyên môn kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
02/2009 - 07/2010	Tổ trưởng Tổ giám sát XDDD tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
08/2010 - 08/2011	Phó Giám đốc phụ trách BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành.
09/2011 - 08/2015	Giám đốc BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
09/2015 - 10/2017	Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
10/2017 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2021 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi



KẾ TOÁN TRƯỞNG

01

Ông PHẠM TRẦN HÙNG THỊNH
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh: 29/7/1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng.

08/2006 - 10/2012	Nhân viên kế toán Tổng Công ty Phát triển KCN.
11/2012 - 04/2017	Kế toán trưởng Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.
5/2017 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Trong năm 2024, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Triệu đồng)
1	Doanh thu	458.470
2	Lợi nhuận trước thuế	106.550
3	Lợi nhuận sau thuế	85.071
4	Chi phí xây dựng cơ bản	624.839
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	25%

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Củng cố và phát triển thương hiệu, Xây dựng Sonadezi Long Thành thành doanh nghiệp vững mạnh, kinh doanh có hiệu quả trên cơ sở cân đối hài hòa lợi ích của cổ đông và nhu cầu phát triển kinh tế của đất nước, địa phương.
- Phát triển nhanh và bền vững các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị, thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ phục vụ nhu cầu của Khách hàng.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp: Phát huy tối đa nội lực, lấy phát triển nguồn nhân lực làm trọng tâm. Xây dựng bộ máy cán bộ tinh nhuệ về chuyên môn, năng suất lao động cao, có phẩm chất chính trị vững vàng, đảm đương tốt việc vận hành, quản lý doanh nghiệp chuyên nghiệp, quy mô lớn.
- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Kiểm soát tốt công tác xử lý nước thải, bảo vệ môi trường nguồn tiếp nhận và sử dụng bền vững tài nguyên nước.
- Phát triển văn hóa công ty, tạo môi trường làm việc văn minh, cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp, cải thiện thu nhập nhằm tạo sức thu hút các nguồn lực lao động chất lượng cao và lao động đặc thù tại địa phương.
- Nâng cao trình độ nghề nghiệp, phù hợp với yêu cầu của Công ty vì sự nghiệp phát triển đất nước.



4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG)

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- Quản lý tốt chất thải rắn và chất thải nguy hại.

5. QUẢN LÝ RỦI RO

Để phòng ngừa hiệu quả các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh, Công ty đề ra những biện pháp cụ thể với từng nhóm rủi ro trọng yếu sau:

CẠNH TRANH THỊ TRƯỜNG

- Mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng gay gắt.
- Đối thủ cạnh tranh ngày lớn mạnh về quy mô, tăng về số lượng.
- Thị trường hiện nay đã phát triển thêm nhiều đối thủ cạnh tranh kinh doanh mảng nhà xưởng cho thuê.

Giải Pháp

- Cập nhật chiến lược phát triển chung của Công ty, định vị thương hiệu Công ty để có chính sách thu hút đầu tư phù hợp.
- Tận dụng ưu thế về cơ sở hạ tầng và thương hiệu Công ty.
- Tìm hiểu thông tin về các đối thủ cạnh tranh.
- Giữ mối quan hệ tốt và liên lạc thường xuyên với khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật những thay đổi, nhu cầu của khách hàng.
- Liên tục cải tiến quy trình và đưa ra giải pháp cung ứng dịch vụ đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ của công ty ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty.
- Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị giá cả cạnh tranh hơn so với các khu vực khác, thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.

SỰ THAY ĐỔI CỦA THỊ TRƯỜNG

- Sự biến động của nền kinh tế sau ảnh hưởng của dịch bệnh đã tác động tiêu cực đến nhiều nước trên thế giới, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động cho thuê nhà xưởng của Công ty.
- Tình trạng lạm phát gia tăng tại các quốc gia.
- Xu hướng thắt chặt tiêu dùng cá nhân đang diễn ra trên nhiều quốc gia.

Giải Pháp

- Liên tục cập nhật xu thế của thị trường, nhu cầu của khách hàng, quy trình công nghệ, v.v...
- Đẩy mạnh công tác tiếp thị thông qua các hình thức tiếp khách trực tuyến, online, cung cấp thông tin kịp thời qua email, điện thoại ...
- Xác định đối tượng khách hàng tiềm năng cần thu hút đầu tư trong giai đoạn hiện nay. Tập trung tiếp thị đến các khách hàng hiện hữu có nhu cầu mở rộng dự án tại KCN Long Thành.
- Đẩy mạnh công tác chăm sóc các khách hàng hiện hữu để Khách hàng ổn định đầu tư lâu dài tại các dự án KCN mà công ty đầu tư.

SỰ THAY ĐỔI VỀ CÁC QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Trong năm 2023, những vướng mắc về hành lang pháp lý như quy hoạch đất đai; vướng mắc trong các văn bản pháp lý hướng dẫn thi hành Luật PCCC vẫn chưa được tháo gỡ dẫn đến các thủ tục phê duyệt dự án, công tác nghiệm thu PCCC để đưa các nhà xưởng đang thi công đi vào hoạt động và cho khách hàng thuê gặp nhiều khó khăn, do khó áp dụng các tiêu chuẩn mới.

Giải Pháp

- Nắm vững và tuân thủ các quy định, chính sách pháp luật thay đổi của Nhà nước.
- Kịp thời cập nhật các quy định, chính sách, hướng dẫn mới của các Cơ quan quản lý Nhà nước.
- Liên tục theo sát công tác pháp lý tại các dự án, đồng thời chuẩn bị các biện pháp ứng phó phù hợp nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu tối đa rủi ro từ những thay đổi pháp lý.

ẢNH HƯỞNG BỞI NHÀ CUNG CẤP

- Tình hình giá cả vật tư thị trường liên tục biến động gây trở ngại cho công tác đấu thầu và thi công công trình. Dẫn đến tiến độ triển khai thi công một số công trình bị kéo dài so với kế hoạch đã đề ra.
- Phụ thuộc vào nhà cung cấp không đảm bảo uy tín, chất lượng làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Giá cả vật tư, xăng dầu biến động do ảnh hưởng bởi chiến tranh giữa Nga và Ukraine.



Giải Pháp

- Chủ động tìm kiếm các nhà cung cấp có chính sách thanh toán linh hoạt, giá cả hợp lý, cạnh tranh, đáp ứng cho công tác thi công được đảm bảo đúng tiến độ.
- Định kỳ đánh giá năng lực chất lượng dịch vụ cung ứng của nhà cung cấp để đưa ra các chính sách phù hợp.
- Theo dõi đánh giá nhà cung cấp định kỳ quý/năm.

RỦI RO LÃI SUẤT

Biến động lãi suất trên thị trường do việc ban hành các chính sách như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất gây tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động thuê đất/nhà xưởng tại KCN, đặc biệt là các doanh nghiệp có sử dụng vốn vay.

Giải Pháp

- Thường xuyên theo dõi biến động lãi suất trên thị trường để có thể chủ động đưa ra những kế hoạch kinh doanh, phương án phòng ngừa rủi ro đối với khoản công nợ dự kiến phát sinh, kéo dài của KH.
- Linh hoạt hơn nữa trong chính sách thu hút các nguồn tiền hoạt động cho các dự án của công ty. Liên hệ, tìm kiếm các tổ chức tín dụng, ngân hàng, các đối tác đầu tư chiến lược để huy động, đáp ứng được nguồn vốn đầu tư thực hiện các dự án trong giai đoạn hiện nay.



RỦI RO VỀ KINH TẾ

Trong năm 2024, kinh tế Việt Nam dự kiến vẫn phải đối mặt với những rủi ro, thách thức từ cả bên ngoài và từ nội tại nền kinh tế. Rủi ro, thách thức từ bên ngoài:

- Những hệ quả sau diễn biến phức tạp của Covid-19 đã ảnh hưởng tới khả năng hồi phục của kinh tế thế giới, thương mại và đầu tư toàn cầu;
- Lạm phát gia tăng tại các quốc gia.
- Cạnh tranh chiến lược; căng thẳng thương mại và công nghệ giữa các nước lớn còn diễn ra dai dẳng và khó dự đoán,
- Thiên tai, động đất tại một số quốc gia cũng làm ảnh hưởng tới khả năng phục hồi kinh tế toàn cầu;
- Ảnh hưởng bởi biến động chính trị do chiến tranh giữa Nga và Ukraine vẫn còn tiếp diễn
- Suy thoái kinh tế toàn cầu đang diễn ra.

Giải Pháp

- Liên tục nắm bắt diễn biến thị trường để kịp thời điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.

RỦI RO VỀ DỰ ÁN

- Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án mới để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp được ổn định, tuy nhiên công ty phải đối mặt với vấn đề liên quan đến công tác đền bù giải tỏa để thực hiện dự án.
- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng còn gặp một số trở ngại do một số hộ dân không chấp thuận chính sách đền bù, chưa bàn giao mặt bằng, đồng thời việc tranh chấp đất đai của một số hộ dân nằm giáp ranh của KCN và KDC cũng gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng hoàn thiện dự án cũng như tình hình an ninh trật tự.

Giải Pháp

- Kịp thời cập nhật các chính sách về giá đất đai để áp giá đền bù hợp lý cho người dân các dự án.
- Đẩy nhanh công tác đền bù và triển khai thi công các dự án đã được duyệt để đưa vào hoạt động kinh doanh tránh lãng phí nguồn tài nguyên.

CÁC RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh,... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty.

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 CỦA CHỦ SỞ HỮU
- ▶ BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2023, bối cảnh kinh tế toàn cầu giảm tốc do chính sách thắt chặt tiền tệ, cuộc chiến ở Ukraine, xung đột chính trị tại các quốc gia.... đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc tìm hiểu thị trường bất động sản, cũng như hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài của các nhà đầu tư (đầu tư mở rộng, đầu tư mới) vào Việt Nam nói chung cũng như tại KCN Long Thành nói riêng.

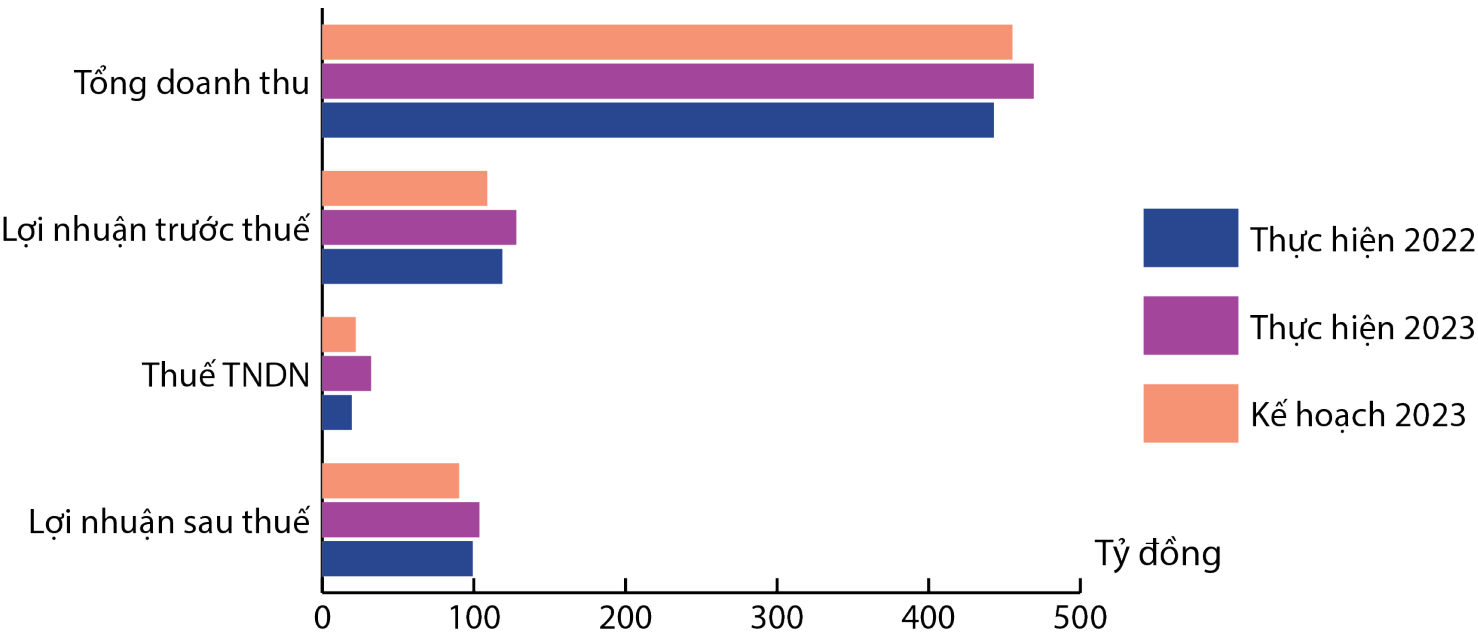
Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong năm cũng gặp nhiều khó khăn, đơn hàng sụt giảm, không có thị trường tiêu thụ sản phẩm, doanh nghiệp lâm vào tình cảnh cạn kiệt nguồn vốn.

Đồng thời, các chính sách về thu hút nhà đầu tư, hạn chế ngành nghề đầu tư vào KCN cũng ảnh hưởng đến công tác tiếp thị sản phẩm, tiếp đó, công tác quản lý đất đai của cơ quan Nhà Nước vẫn còn bất cập dẫn đến nhiều khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, việc tái lấn chiếm các dự án đã triển khai cũng ảnh hưởng không nhỏ đến việc kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, công ty đã hoàn thành mục tiêu kinh doanh đặt ra trong năm, cụ thể:

ĐVT: Triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện		Tỷ lệ thực hiện	
			2023	2022	2023/KH	2023/2022
1	Tổng doanh thu	455.289	469.329	443.034	103,1%	105,9%
2	Lợi nhuận trước thuế	108.966	127.991	118.892	117,5%	107,6%
3	Lợi nhuận sau thuế	90.334	103.594	99.236	114,7%	104,4%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế TNDN trên VCSH	24,91%	28,56%	28,1%	114,7%	101,6%
5	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	22.103	32.294	30.463	146,1%	106%
6	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	254.985	148.823	161.377	58,4%	92,2%
7	Chi phí bồi thường các dự án mới	422.050	0	880	0	0



1.1. ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ

Hiện tại, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê lại đất dịch vụ cho thuê tại KCN Long Thành.

1.2. NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ

Theo kế hoạch đặt ra năm 2023 là cho thuê 13 nhà xưởng trong đó có 06 nhà xưởng mới, 02 nhà xưởng đã qua sử dụng và 05 nhà xưởng ký phụ lục Hợp đồng gia hạn.

Tuy nhiên, trong năm qua, với tình hình kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn cộng thêm những hệ lụy đi kèm sau dịch đã làm cho các khách hàng thu hẹp phạm vi hoạt động cũng như khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng mới. Điều này dẫn đến tình hình cho thuê nhà xưởng tại Công ty gặp rất nhiều khó khăn, kết quả cho thuê đạt được trong năm cụ thể:

- Ký Hợp đồng: 03 NX (43,62,60)
- Ký Bản thỏa thuận: 03 NX (NX 45,63 tại KCN Long Thành; NX 5 tại KCN Châu Đức).
- Tiếp tục ký phụ lục gia hạn Hợp đồng: 05 nhà xưởng (NX 12, 17&18, 58&59).

Lũy kế đến thời điểm hiện tại đã cho thuê được 59 nhà xưởng, tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê là 314.944,62 m² (31,49 ha).



1.3. NHÀ XÂY THÔ VÀ ĐẤT NỀN:

Trước đây, dự án KDC Tam An 1 sau khi được phê duyệt, công ty đã triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án, mở bán các sản phẩm ra thị trường và ký hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng phù hợp với quy định. Tổng số đất nền và nhà liên kế xây sẵn đã bán tại KDC Tam An 1 trong đợt 1 và đợt 2 đến thời điểm hiện tại là 271 nền và 13 căn nhà liên kế 3.

Tuy nhiên, theo các quy định của pháp luật hiện nay, để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở thuộc dự án thì chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án.

Hiện nay, Công ty đang lên kế hoạch triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án và phối hợp kiến nghị với các cơ quan ban ngành liên quan để có phương án xử lý.



1.4. TÌNH HÌNH BÁN HÀNG CỦA CỬA HÀNG XĂNG DẦU SONADEZI:

STT	Nội dung	Kế hoạch bán hàng 2023	Thực hiện năm 2023	
			Bán ra	Tỷ lệ
1	Xăng khoáng (lít)	1.379.628	1.370.459	99,34%
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1.410.263	1.431.628	101,51%

1.5. CÔNG TÁC BÁN CỔ PHIẾU QUỸ VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU QUỸ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 2:1 cho cổ đông hiện hữu. Để thực hiện theo chủ trương của Đại hội, Sonadezi Long Thành đã tiến hành các thủ tục bán cổ phiếu quỹ trước, sau đó, hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ. Kết quả thực hiện cụ thể như sau:

a. Bán cổ phiếu Quỹ

STT	Nội dung	Trước khi thay đổi	Thay đổi	Sau khi thay đổi	Lý do Thay đổi
1	Vốn điều lệ (VNĐ)	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
2	Tổng số cổ phiếu	20.000.000	-	20.000.000	-
3	Số lượng cổ phiếu quỹ	1.809.100	(38.800)	1.770.300	Đã bán 38.800 cổ phiếu quỹ
4	Số lượng CP có quyền biểu quyết đang lưu hành	18.190.900	38.800	18.229.700	Đã bán 38.800 cổ phiếu quỹ

Thời điểm giao dịch: Từ ngày 31/08/2023 đến ngày 30/09/2023.

b. Phát hành cổ phiếu tăng Vốn điều lệ

STT	Nội dung	Trước khi thay đổi	Sau khi tăng vốn (tỷ lệ 2:1)	Ghi chú
1	Vốn điều lệ (VNĐ)	200.000.000.000	291.148.400.000	
2	Tổng số cổ phiếu	20.000.000	29.114.840	Vốn tăng theo tỷ lệ 2:1
3	Số lượng cổ phiếu quỹ	1.770.300	1.770.300	
4	Số lượng CP có quyền biểu quyết đang lưu hành	18.229.700	27.344.540	

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/		Ghi chú
			01/01/2023	31/12/2023	
1	Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	10,106%	10,410%	- Đại diện vốn của TCT Sonadezi. - Phát hành CP tăng vốn
2	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
3	Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	Miễn nhiệm từ ngày 16/12/2023
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	0%	0%	

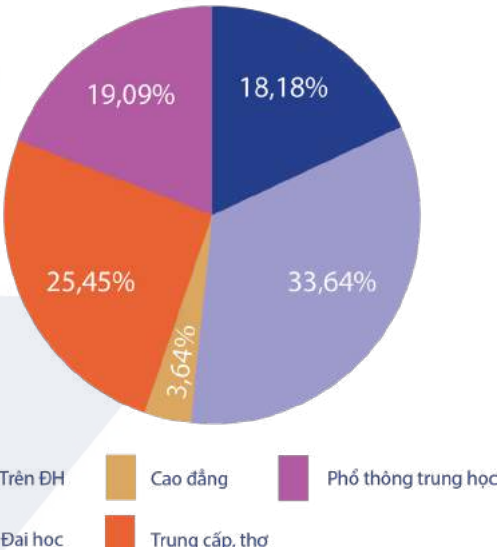
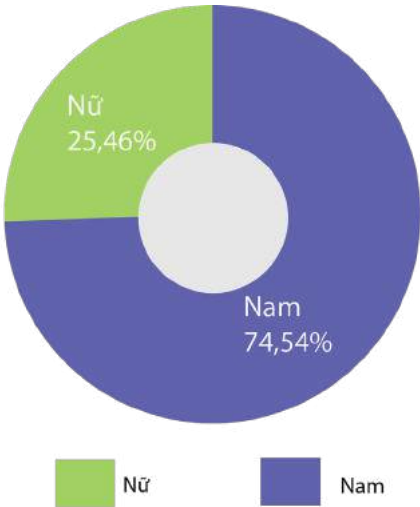
2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH:

STT	Họ Tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD từ ngày 16/12/2023

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tính đến ngày 31/12/2023, tổng số lao động tại Công ty là 110 người, được phân theo cơ cấu như sau:

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	20	18,18%
Đại học	37	33,64%
Cao đẳng	4	3,64%
Trung cấp, Thợ	28	25,45%
Phổ thông trung học	21	19,09%
Tổng cộng	110	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	82	74,54%
Nữ	28	25,46%
Tổng cộng	110	100%



2.4.CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách nhân sự và đào tạo

- Nhân sự: Trong năm 2023, Công ty đã tuyển dụng 01 nhân sự tại BP Dự án và giải quyết chế độ thôi việc cho 04 CB.CNV tại các bộ phận theo nguyện vọng cá nhân. Tính đến 31/12/2023, số lượng CB.CNV của công ty là 110 người.
- Đào tạo: Dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý, trong năm 2023, công ty đã tổ chức thành công được 16 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HCNS, KDTT và TCKT; 01 khóa đào tạo về Nâng cao năng lực quản lý và lãnh đạo cho các cán bộ quản lý Công ty; 02 khóa đào tạo Kế toán Tài chính dành cho Ban Tổng Giám đốc; 02 khóa đào tạo về IFRS về chuyển đổi BCTC theo chuẩn quốc tế cho Ban Kiểm soát Công ty; 01 khóa đào tạo về PCCC và Cứu hộ cứu nạn cho Đội PCCC Công ty.

Chính sách lương thưởng

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

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

Chính sách BHXH, BHYT và BHTN

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

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

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

Chính sách khác

Các chính sách, chế độ khác dành cho người lao động được công ty quan tâm thực hiện như: xây dựng mức phụ cấp cho người lao động; khám sức khỏe định kỳ hằng năm; hỗ trợ tiền phép năm cho CB.CNV; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Tổ chức sinh nhật;...

Đặc biệt, trong năm 2023, sau khi đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bảo hiểm sức khỏe mang lại hiệu quả cao, đáp ứng được nhu cầu hỗ trợ về chi phí khám chữa bệnh cho CB.CNV, công ty tiếp tục trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm PVI Care cho NLĐ công ty.



3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH VÀ KHU DÂN CƯ TAM AN I

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Đến nay tại KCN Long Thành, Công ty đã xây dựng và đưa vào khai thác được 63 nhà xưởng; tại KCN Châu Đức, Công ty đã xây dựng được 05 nhà xưởng và cho thuê được 03 nhà xưởng (1,2&3). Nhằm tiếp tục thực hiện định hướng phát triển đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 5, 6 tại KCN Long Thành; Cụm xưởng giai đoạn 2 tại KCN Châu Đức để triển khai đầu tư xây dựng trong các năm tiếp theo.

Công ty đã hoàn thiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Long Thành, theo đó, hoán đổi tổng cộng 12,79 ha đất chức năng điều hành dịch vụ thành đất chức năng xây dựng nhà máy. Điều này đã giúp cho Công ty tăng quỹ đất để phát triển công trình công nghiệp.



Công tác bảo vệ môi trường: Trong năm 2023, Công ty đã được Bộ Tài nguyên và Môi cấp Giấy phép Môi trường cho dự ă KCN Long Thành. Như vậy, tổng công suất xử lý nước thải của Nhà máy xử lý nước thải KCN Long Thành đạt 25.000 m³/ngày đêm. Dự kiến trong năm 2024, Công ty tiếp tục đầu tư cải tạo thiết bị của các modul 1, 2 và 3 của Nhà máy.

Dự án Khu dân cư Tam An 1: Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành xây dựng công trình Dây nhà liên kế lô LK1 (các căn từ 01 đến 28) tại KDC Tam An 1.

Công trình Nhà công nhân C1A và C1B được đầu tư xây dựng và nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2007, đến năm 2015 công trình được bàn giao cho Công ty TNHH Olympus thuê sử dụng. Ghi nhận công trình có xuất hiện hư hỏng cục bộ tại một số đầu cột và dầm thuộc tầng 1, do đó, Công ty đã hoàn thành thi công sửa chữa công trình trong tháng 9/2023.



DỰ ÁN CỤM XƯỞNG CHO THUÊ - KCN CHÂU ĐỨC

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh, của Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 51 ha đất tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu để đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê.

Đến nay, Công ty đã hoàn thành xây dựng Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 – KCN Châu Đức, hiện đã cho thuê được 4/5 nhà xưởng. Trong năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha (gồm 11 nhà xưởng) với diện tích cho thuê 26.900m², tổng mức đầu tư dự kiến là 213 tỷ đồng. Hiện dự án đang trong quá trình thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500.





DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

Ngày 26/4/2021, Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu đô thị Sona Riverview với quy mô khoảng 79,08 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.300 tỷ đồng. Liên danh đã nộp hồ sơ theo quy định đến Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

Ngày 07/5/2021, Sở Kế hoạch – Đầu tư có văn bản số 1621/SKHĐT-KTĐT gửi các cơ quan có liên quan về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview.

Sau khi tổng hợp các ý kiến của các cơ quan và thực hiện công tác nội nghiệp, ngày 27/9/2022, Sở Kế hoạch – Đầu tư có Văn bản số 554/BC-SKHĐT, gửi UBND tỉnh về việc Báo cáo thẩm định hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview. Theo đó, Sở Kế hoạch – Đầu tư kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Cơ quan tham mưu thực hiện một số nội dung để làm cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, các nội dung cụ thể như sau.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- + Đánh giá nhu cầu sử dụng đất của dự án gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định tại mục b khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư.

- + Rà soát tham mưu quy định việc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chuyển mục đích sử dụng theo quy định của Luật Đất đai 2013 (Phạm vi, ranh giới dự án có khoảng 48,4 ha đất trồng lúa nước cần phải chuyển mục đích sử dụng).

- + Tổng hợp rà soát có ý kiến đối với phần diện tích đất sông, suối, kênh rạch trong phạm vi của dự án.

- + Rà soát có ý kiến về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định thì việc thực hiện phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường trước hay sau khi UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư.

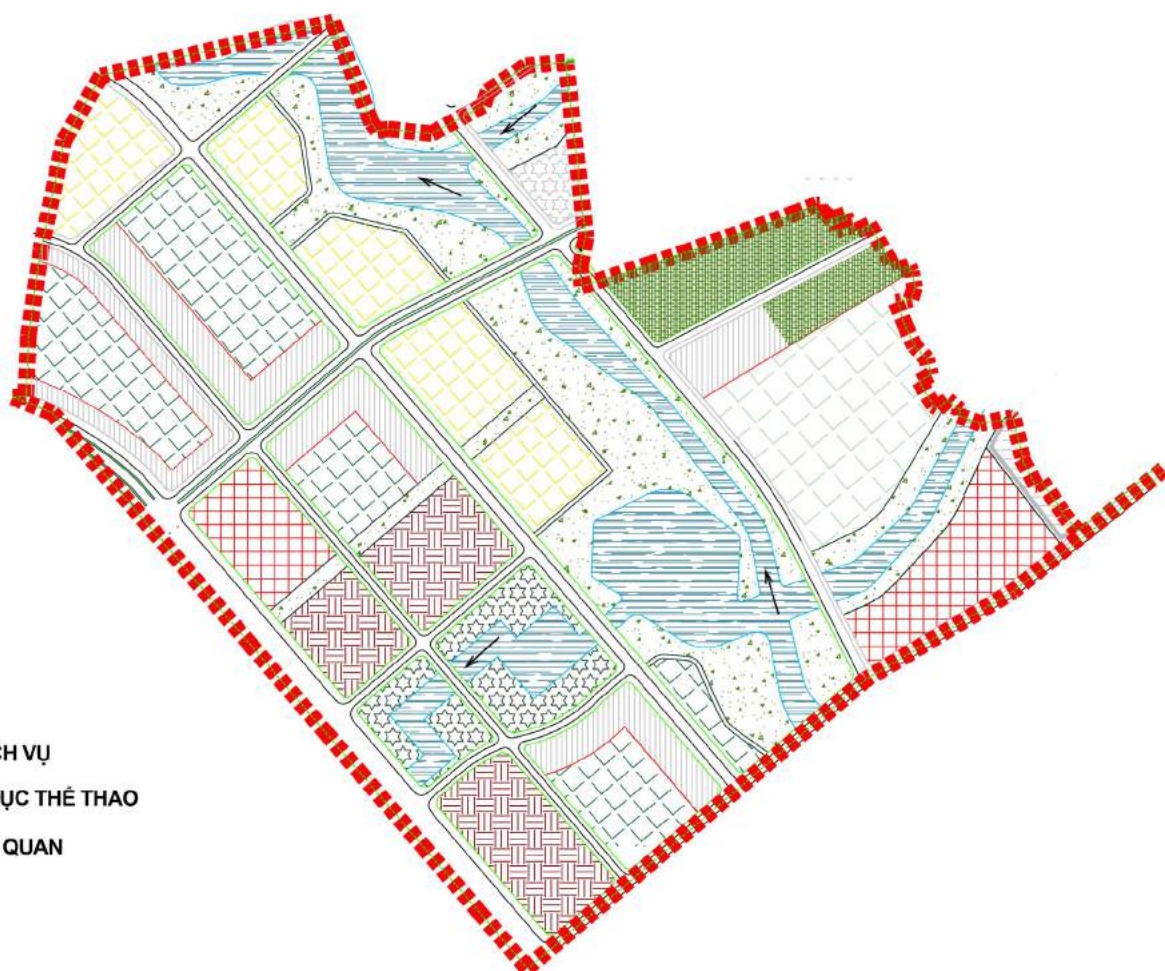
- Giao Sở Xây dựng: cập nhật dự án trên vào Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giao UBND huyện Long Thành: rà soát tính toán xác định đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng (m²); tham mưu việc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt cập nhật dự án vào danh mục dự án, thu hồi đất.

Tuy nhiên đến nay UBND tỉnh chưa có chỉ đạo cụ thể đối với các cơ quan chuyên môn về nội dung kiến nghị của Sở Kế hoạch – Đầu tư nêu trên. Đồng thời UBND huyện Long Thành hiện cũng chưa hoàn chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 cho Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành tỉnh Đồng Nai, do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa đủ cơ sở đề xuất chủ trương đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

DIỆN TÍCH 79,08 Ha



ĐẤT Ở: 29,21 Ha

NHÀ Ở LIỀN KÉ

BIỆT THỰ LOẠI 300m²

BIỆT THỰ LOẠI 400m²

BIỆT THỰ LOẠI 500m²

NHÀ Ở XÃ HỘI

ĐẤT CÔNG CỘNG

ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

ĐẤT CÂY XANH THỂ DỤC THỂ THAO

ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN

ĐẤT GIAO THÔNG

ĐẤT MẶT NƯỚC

RANH QUY HOẠCH

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SONADEZI LONG THÀNH

Liên quan đến việc xử lý đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Đồng Nai đã có Báo cáo số 500-BC/BCSD ngày 15/05/2023 gửi Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày 31/05/2023, Tỉnh ủy Đồng Nai có Công văn số 5275-CV/TU gửi Ban Cán sự đảng UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 31/05/2023 liên quan việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất kết luận như sau:

- Đối với các dự án khu dân cư, nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư sau ngày 01/07/2014 nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn, đề nghị Ban Cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Đối với các dự án còn lại, đề nghị Ban Cán sự đảng UBND tỉnh theo dõi, sau khi có kết luận của Kiểm toán Nhà nước, làm cơ sở để triển khai áp dụng thực hiện.



Dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư tại Công văn số 145/UBND-CNN ngày 06/01/2017 (chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 01/07/2014). Đồng thời, dự án chưa được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để triển khai thực hiện dự án.

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục theo sát ý kiến kết luận của các cơ quan chức năng từ đó đưa ra phương án triển khai thực hiện ngay khi dự án được chấp thuận giao đất.



DỰ ÁN

CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1

► Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã phê duyệt quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho 72 trường hợp thu hồi đất với tổng diện tích 729.540 m² (trong đó có 10.567,4 m² đất còn lại ngoài ranh dự án các hộ dân có đơn đề nghị thu hồi hết đất). Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt là 238,31 tỷ đồng. Sonadezi Long Thành đã chuyển toàn bộ số tiền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện chi trả cho các hộ dân.

Trong năm 2023, Công ty đã phối hợp với các cơ quan chức năng huyện Long Thành tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và nhận bàn giao mặt bằng cho 02 trường hợp; tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với 03 trường hợp. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án tính đến tháng 02/2024 như sau:

- Đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 62 trường hợp/680.942,9 m²;
- Đã thực hiện cưỡng chế thu hồi đất 03 trường hợp/18.736 m².
- Đã nhận bàn giao mặt bằng 65 trường hợp/699.678,9 m² (Trong đó, UBND huyện Long Thành đã có công văn để xác nhận hoàn thành công tác bồi thường với diện tích xác nhận là 624.723,5 m²).

Đến nay, Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 còn 07 trường hợp/29.861,2m² đang vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, cụ thể:

- Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 1: Còn 06 trường hợp/25.759,2 m² chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng; kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt của 06 trường hợp trên là 6,65 tỷ đồng.
- Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 2: Còn 01 trường hợp/4.102 m² chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng do đang tranh chấp quyền sử dụng đất với Ban Quản lý rừng phòng hộ Long Thành; kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt của 01 trường hợp nêu trên là 612,58 triệu đồng.



Hiện nay, Công ty đang tiếp tục phối hợp và làm việc với các cơ quan chức năng của tỉnh cũng như các cơ quan chức năng của huyện Long Thành để xử lý các trường hợp vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

► **Đối với việc điều chỉnh quy hoạch của dự án.**

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án CCN Long Phước 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 24/11/2017. Tuy nhiên hiện nay do phát sinh vướng mắc liên quan đến quy hoạch các tuyến đường giao thông: tuyến đường Long Phước–Phước Thái (đoạn trùng ranh đi qua CCN Long Phước 1) và tuyến đường sắt đi cảng Phước An nên Công ty phải lập hồ sơ trình các cơ quan chức năng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án.

Ngày 16/06/2023, Công ty đã có Tờ trình số 96/TTr-SZL-DA gửi UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc lấy ý kiến Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Phước 1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng đã có văn bản gửi các Sở ngành, UBND huyện Long Thành và các đơn vị liên quan để lấy ý kiến góp ý. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các đơn vị, ngày 20/12/2023, Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh Đồng Nai (do Sở Xây dựng chủ trì) đã tổ chức họp thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch của dự án CCN Long Phước 1.

Ngày 11/01/2024, Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã có Báo cáo thẩm định số 08/BC-HĐTĐQH XD đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Phước 1 gửi Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh – Q. Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức xem xét, quyết định.

Ngày 29/02/2024, UBND tỉnh Đồng Nai có Công văn số 522/VP-KTN về xử lý hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CCN Long Phước 1. Theo đó, để có cơ sở báo cáo Quyền Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định, Văn phòng UBND tỉnh đề nghị rà soát, làm rõ một số nội dung liên quan.

Hiện nay, Công ty đang phối hợp với Sở Xây dựng và đơn vị tư vấn để rà soát theo ý kiến đề nghị của Văn phòng UBND tỉnh.



DỰ ÁN

CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1 (tt)

► Về việc điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 30/09/2016 và Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 07/01/2021. Tuy nhiên, do các nội dung vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án nên dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 chưa thể triển khai thực hiện theo đúng tiến độ đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

Công ty đã lập hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư để điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 05/06/2023. Tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt điều chỉnh như sau:

- Đến tháng 8/2024: Hoàn thành thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng.
- Từ tháng 8/2024 đến tháng 03/2025: Xây dựng hệ thống hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.
- Từ tháng 03/2025: Đi vào hoạt động kinh doanh.

► Công tác thẩm định nhu cầu sử dụng đất, xin thuê đất của dự án:

Ngày 06/01/2020, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã nộp hồ sơ xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên – Môi trường đã có văn bản số 144/STMMT-QH ngày 10/1/2020 và văn bản số 972/STMMT-QH ngày 25/2/2020 gửi các Sở, Ban, Ngành và các đơn vị liên quan để lấy ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Long Phước 1.

Qua xem xét hồ sơ, các đơn vị đã có ý kiến gửi về Sở Tài nguyên–Môi trường, cụ thể: Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 214/SKHĐT-THQH ngày 20/1/2020; Sở Giao thông vận tải đã có văn bản số 415/SGTVT-KHTC ngày 22/1/2020; Sở Tài chính đã có văn bản số 438/STC-QLG&CS ngày 04/2/2020; Sở Xây dựng đã có văn bản số 475/SXD-QHKT ngày 07/2/2020; Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai đã có ý kiến tại văn bản số 277/BCH-TM ngày 10/2/2020; Sở Công thương đã có văn bản số 757/SCT-CN ngày 28/2/2020 và UBND huyện Long Thành đã có văn bản số 2477/UBND-NN ngày 23/3/2020 đóng góp ý kiến về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1. Sau khi tổng hợp các ý kiến, Sở Tài nguyên–Môi trường đã có văn bản số 4617/STMMT-QH ngày 16/6/2020 về việc giải quyết hồ sơ xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Theo đó, Sở Tài nguyên–Môi trường nêu ra một số nội dung vướng mắc cần phải giải trình bổ sung và đề nghị Công ty nhận lại hồ sơ để phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thiện hồ sơ.

Thực hiện theo ý kiến của Sở Tài nguyên – Môi trường tại văn bản số 4617/STMMT-QH ngày 16/6/2020, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã liên hệ làm việc với các cơ quan chức năng của tỉnh Đồng Nai và của huyện Long Thành để giải trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án.

Ngày 27/06/2022, Công ty đã lập lại hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án và đã nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công của tỉnh. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả đã có Phiếu hướng dẫn hồ sơ. Theo đó, nhận thấy hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết và đề nghị Công ty bổ sung các nội dung liên quan về quy hoạch và điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án.

Hiện nay, Công ty đang hoàn thiện lại hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án. Dự kiến trong tháng 03/2024, Công ty sẽ tiến hành nộp lại hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án.



DỰ ÁN XÂY DỰNG TRẠM KINH DOANH XĂNG DẦU

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

Trong thời gian qua, dự án đã và đang đi vào hoạt động ổn định, là dịch vụ hỗ trợ đi kèm trong KCN Long Thành, bên cạnh đó, dự án cũng góp phần nhỏ vào doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của công ty.





CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:

- Công ty CP Sonadezi An Bình : 24.500.000.000 đồng
- Công ty CP Sonadezi Bình Thuận : 80.000.000.000 đồng

Đầu tư vào đơn vị khác:

- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi : 2.500.000.000 đồng
- Công ty CP Sonadezi Châu Đức : 100.800.000.000 đồng
- Công ty CP Sonadezi Long Bình : 63.036.400.000 đồng

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Công ty liên doanh, liên	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất. kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	- Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC. - Hoạt động trên các lĩnh vực thiết kế và thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, hệ thống cơ-điện-lạnh, đầu tư và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, cho thuê tài sản cố định, thiết bị thi công.	24.500.000.000 đồng	22,49%
2	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	443 khu phố 1, TT. Tân Minh, Hàm Tân, Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC	80.000.000.000 đồng	20%



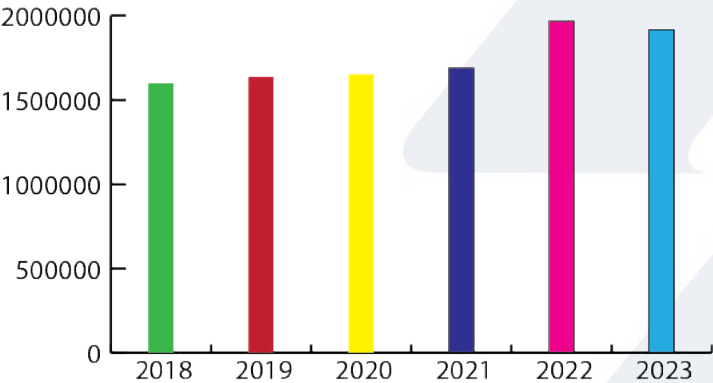
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

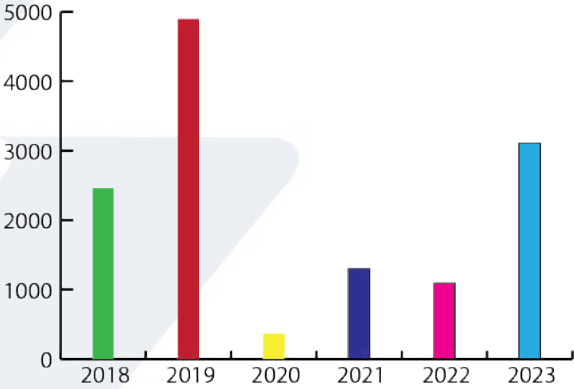
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tổng giá trị tài sản	1.599.242	1.637.040	1.653.051	1.689.862	1.968.216	1.915.570
Doanh thu thuần	364.863	371.051	359.309	387.810	410.399	441.071
Lợi nhuận từ hoạt động KD	126.909	122.130	123.915	122.177	117.797	124.881
Lợi nhuận khác	2.465	4.893	371	1.304	1.095	3.109
Lợi nhuận trước thuế	129.374	127.023	124.287	123.481	118.892	127.991
Lợi nhuận sau thuế	109.067	102.951	102.031	101.123	99.236	103.594
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	30%	30%	40%	40%	DK 32%

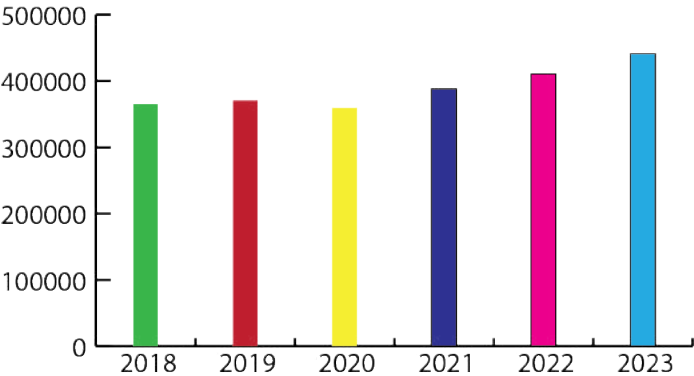
Tổng giá trị tài sản



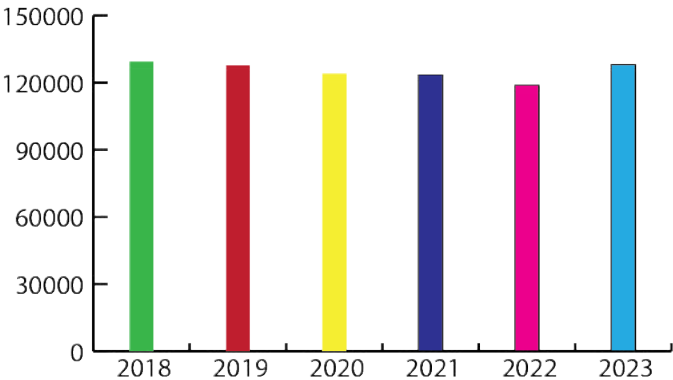
Lợi nhuận khác



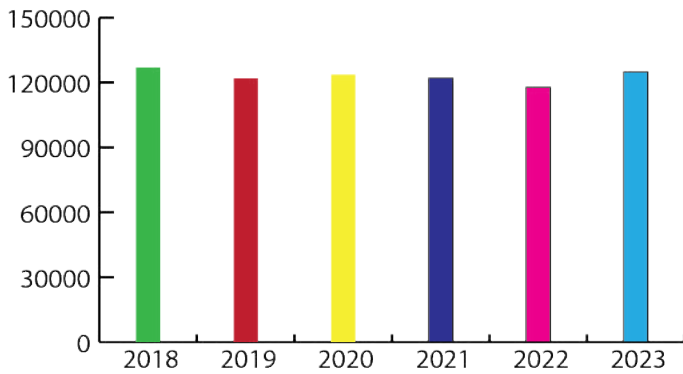
Doanh thu thuần



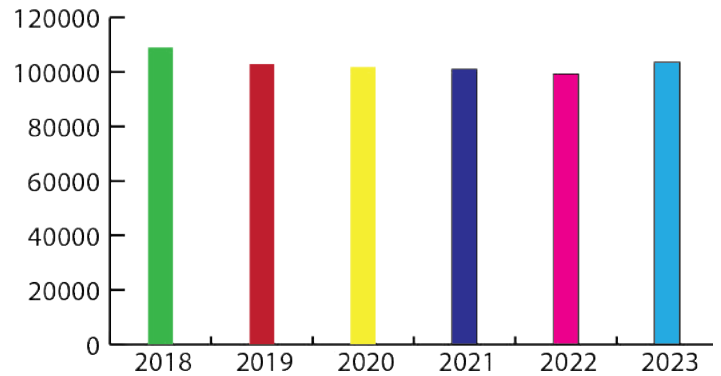
Lợi nhuận trước thuế



Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh



Lợi nhuận sau thuế



4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	5,70	5,14	5,00	2,84	2,92	2,32
• Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	4,38	3,91	3,59	1,41	2,05	1,33
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,57	0,67	0,65	0,70	0,68
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,76	1,32	1,99	1,85	2,31	2,09
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	3,14	3,33	3,03	3,14	3,56	2,98
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,23	0,23	0,22	0,23	0,21	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,30	0,28	0,28	0,26	0,24	0,23
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,19	0,15	0,18	0,17	0,17	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,35	0,33	0,34	0,32	0,29	0,28

4.3. GIÁ TRỊ SỔ SÁCH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2023

Giá trị sổ sách 1 cổ phần = $\frac{620.626.484.410}{27.344.540}$ = 22.696 đồng/CP.

4.4. CỔ TỨC/LỢI NHUẬN CHIA CHO CÁC THÀNH VIÊN GÓP VỐN NĂM 2024:

CỔ TỨC DỰ KIẾN NĂM 2024: **25%**

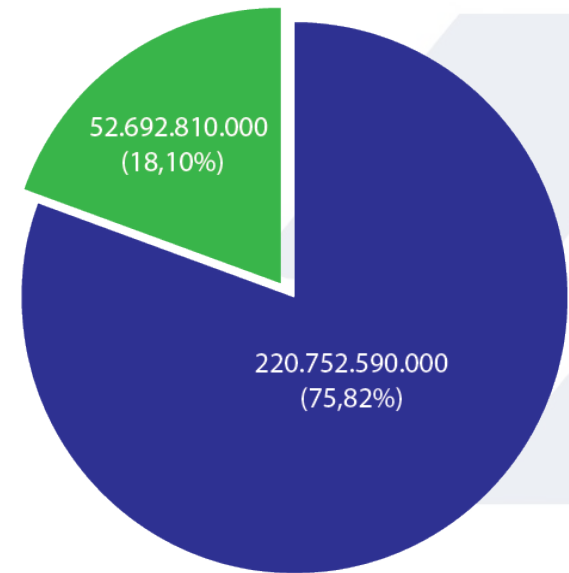
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

5.1. CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần : 29.114.840 Cổ phần
Tổng số cổ phần đang lưu hành : 27.344.540 Cổ phần
Tổng số cổ phiếu quỹ : 1.770.300 Cổ phần

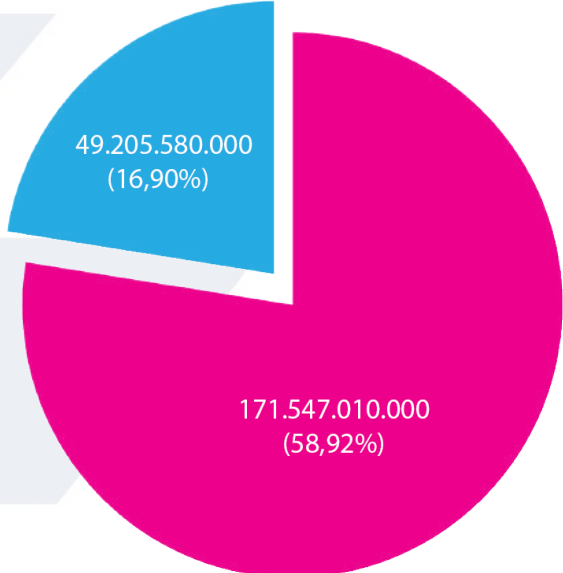
5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu Cổ đông của Công ty



Cổ đông cá nhân (677)
Cổ đông pháp nhân (18)

Cơ cấu Cổ đông pháp nhân



nước ngoài (10 tổ chức)
Trong nước (08 tổ chức)

CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NHÀ NƯỚC

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (CP)	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	3600335363	15.357.000	52,7463%
2	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	113404	1.698.300	5,8331%
TỔNG CỘNG				17.055.300	58,5794%

CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NƯỚC NGOÀI

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
1	AMERICA LLC	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	CA5883	46.836.900.000	16,0870%
2	GALILEO – VIETNAM FUND	4, Rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg	CB7111	1.759.330.000	0,6043%
3	THOMAS OSTERWALD	Myllinsstr,38, B-60323, Frankfurt, German	I00308	735.450.000	0,2526%
4	MAYBANK KIM ENG SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY	999/9 The Offices of Central World 20-21, 24 Fl, Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok, Thailand	CA1550	540.800.000	0,1857%
5	LEONARD JOSEPH FORD	5000 Ammonett Dr APT 5303 Franklin, TN 37067 USA	IA7597	234.450.000	0,0805%
6	HAN KEESEUNG	3B, 6, 5, 6 6TH FLOOR GRANDVIEW PMH TAN PHONG Q7, HCMC	IS8575	144.000.000	0,0495%
7	SHINICHI SANO	307 LA MAREE SHIROKANE, 2, 5, 5, SHIROGANE, MINATO, KU, TOKYO, JAPAN	I00393	48.000.000	0,0165%
8	RICHARD CIHLAR	NO 52/4 DT743, DONG TAN, DI AN WARD, DI AN TOWN, BINH DUONG	IB0037	45.000.000	0,0155%
9	AIZAWA SECURITIES CO., LTD,	1, 9, 1, HIGASHI, SHIMBASHI, MINATO, KU, TOKYO, JAPAN	CC9385	42.900.000	0,0147%
10	THOMAS BRIEM	SWISS POST BOX 58685 INDUSTRIESTRASSE 31,6923 LAUTERBACH AUSTRIA	IA6056	19.500.000	0,0067%
11	IWAICOSMO SECURITIES CO., LTD	1, 8, 12 IMABASHI, CHUO, KU, OSAKA, CITY, OSAKA, FU, JAPAN	CA2539	16.500.000	0,0057%
12	LIM SO YOUNG	CĂN HỘ T5, 1606 CĂN HỘ CAO CẤP THE VISTA, XA LỘ HÀ NỘI, P, AN PHÚ, QUẬN 2, TP, HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM	IA7902	6.000.000	0,0021%
13	NEW, S SECURITIES CO., LTD,	EBISU BLDG, 11, 10, 3, CHOME, HIGASHI, SHIBUYA, KU, TOKYO	CS9483	6.000.000	0,0021%
14	KAO KUO FENG	2F NO 53, 1 SEC 150, ZHONG HUA ROAD,, TAIPEI CITY, TAIWAN	IS9984	4.050.000	0,0014%
15	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA, SI KAMIARAI 5, 58, 10	IS0992	3.000.000	0,0010%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
16	ISHIZUKA YOSUKE	KANAGAWA, KEN, YOKOHAMA, SHI, KOHOKU, KU HIY-OSHI, HOCHO 6, 31, 2, 103	IS0617	1.800.000	0,0006%
17	KIM JONG CHAN	3FI, GJ BUILDING 1666, 13 SEO CHO, DONG, SEO CHO, GU, SEOUL, KOREA	IA4733	1.500.000	0,0005%
18	YANO TAKUYA	M2, 3301 ON 33RD FLOOR, M2 BUILDING, VINHOMES METROPOLIS, NO.29 LIEU GIAI STREET, BA DINH DISTRICT, HANOI	IC4809	1.050.000	0,0004%
19	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1 CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP	CS3043	900.000	0,0003%
20	J.P.MORGAN SECURITIES PLC	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON E14 5JP, UNITED KINGDOM.	CS1965	900.000	0,0003%
21	KRUNGTHAI XSPRING SECURITIES COMPANY LIMITED	16TH FLOOR, LIBERTY SQUARE BUILDING, 287 SILOM ROAD, BANGRAK, BANGKOK 10500, THAILAND	CA4050	750.000	0,0003%
22	AFC VF LIMITED	C/O OGIER FIDUCIARY SERVICES (CAYMAN) LTD., 89 NEXUS WAY, CAMANA BAY,	CA6761	600.000	0,0002%
23	LEE, SHU, FENG	NO. 106, 63, WEIMIN ST., WEST CENTRAL DIST., TAINAN CITY 700, TAIWAN (R.O.C.)	IC2625	300.000	0,0001%
24	DETHRAT ANIWAT	70/169 LUMPINI VILLEON-NUCHLADKRABANG, LADKRABANG BANGKOK 10520 THAILAND	IB0425	150.000	0,0001%
25	SONG JUNGHO	18 ĐƯỜNG VÕ CƯỜNG 06, KHU HUD, P. VÕ CƯỜNG, TP.BẮC NINH	IB6579	150.000	0,0001%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

Không thay đổi.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:

Trong năm 2023, Công ty thực hiện bán cổ phiếu Quỹ trên thị trường, cụ thể:

STT	Nội dung	Giá trị
1	Số lượng cổ phiếu quỹ trước khi đăng ký giao dịch	1.809.100 CP
2	Số lượng cổ phiếu đăng ký bán	1.809.100 CP
3	Số lượng đã thực hiện	38.800 CP
4	Thời gian thực hiện	Từ ngày 31/08/2023 đến ngày 30/09/2023
5	Số lượng cổ phiếu quỹ hiện có	1.770.300 CP

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không

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

6.1. TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không
Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không

6.2. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Công ty hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề dịch vụ nên không có dữ liệu liên quan do không phát sinh.
- b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Công ty hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề dịch vụ nên không có dữ liệu liên quan do không phát sinh.

6.3. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

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

6.4. TIÊU THỤ NƯỚC: (Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
- Nguồn cung cấp nước của KCN Long Thành: Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai.
 - Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 17.432 m³/ngày đêm (tính bình quân 12 tháng của năm 2023).
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

6.5. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

- Tổng số lao động: 110 người.
- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 18.000.000 đồng.

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

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất lẫn tinh thần cho người lao động với nhiều chính sách khác nhau, cụ thể như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan du lịch, các chế độ hiếu hỷ, thăm hỏi NLĐ và người thân khi ốm đau bệnh tật.

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

- Trong năm 2023, sau khi đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bảo hiểm sức khỏe mang lại hiệu quả cao, đáp ứng được nhu cầu hỗ trợ về chi phí khám chữa bệnh cho CB.CNV, công ty tiếp tục trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm PVI Care cho NLĐ công ty.

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

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2023, dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý cấp trung, công ty đã tổ chức thành công được 16 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HCNS, KDTT và TCKT; 01 khóa đào tạo về Nâng cao năng lực quản lý và lãnh đạo cho các cán bộ quản lý Công ty; 02 khóa đào tạo Kế toán Tài chính dành cho Ban Tổng Giám đốc; 02 khóa đào tạo về IFRS về chuyển đổi BCTC theo chuẩn quốc tế cho Ban Kiểm soát Công ty; 01 khóa đào tạo về PCCC và Cứu hộ cứu nạn cho Đội PCCC Công ty.

Đối với các khóa đào tạo còn lại chưa tổ chức được trong năm 2023, Công ty sẽ rà soát lại các khóa học thật cần thiết để đưa vào triển khai tổ chức trong năm 2024.

6.7. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong năm 2023, hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 2.151.751.200 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học,...

6.8. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC: Không.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN 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 VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

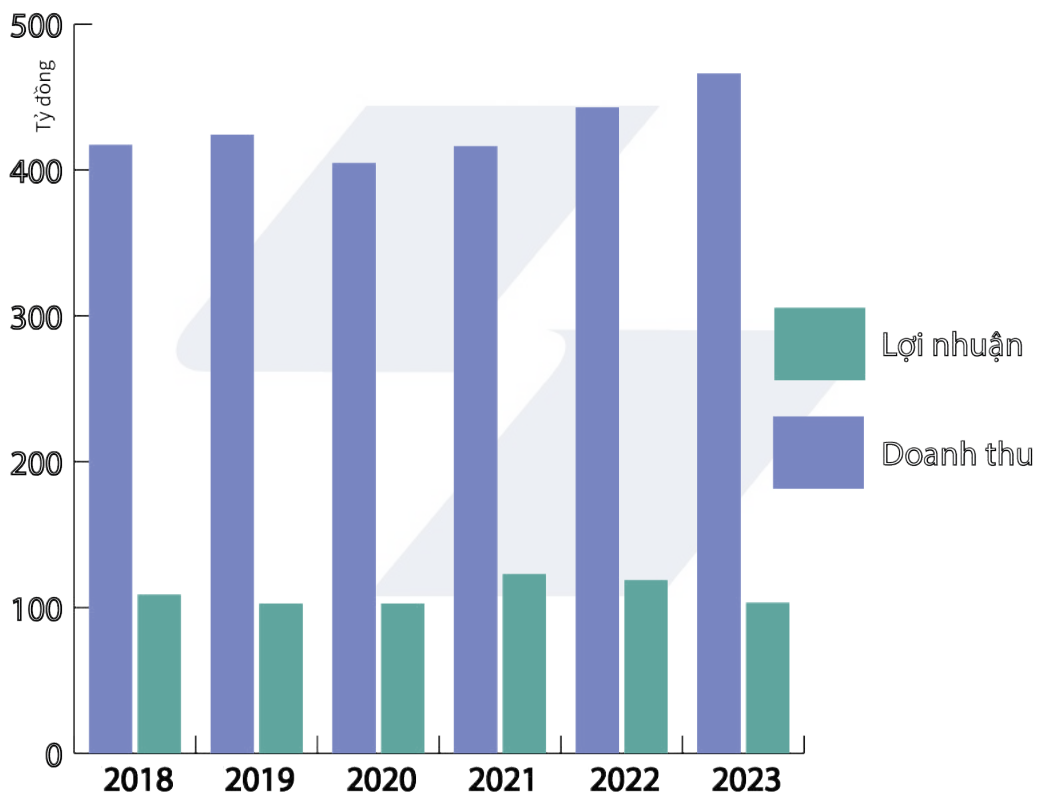


1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2023, trước bối cảnh kinh tế toàn cầu suy giảm ảnh hưởng bởi các chính sách thắt chặt tiền tệ, cuộc chiến ở Ukraine, xung đột chính trị tại các quốc gia đã tác động xấu đến việc tìm hiểu thị trường bất động sản, cũng như hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài của các nhà đầu tư (đầu tư mở rộng, đầu tư mới) vào Việt Nam nói chung cũng như tại KCN Long Thành nói riêng. Bên cạnh đó hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong năm cũng gặp nhiều khó khăn, đơn hàng sụt giảm, không có thị trường tiêu thụ sản phẩm, doanh nghiệp lâm vào tình cảnh cạn kiệt nguồn vốn. Các chính sách về thu hút nhà đầu tư, hạn chế ngành nghề đầu tư vào KCN cũng ảnh hưởng đến công tác tiếp thị sản phẩm, tiếp đó, công tác quản lý đất đai của cơ quan Nhà Nước vẫn còn bất cập dẫn đến nhiều khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, việc tái lấn chiếm các dự án đã triển khai cũng ảnh hưởng không nhỏ đến việc kinh doanh của Công ty.

Mặc dù vậy, với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, công ty đã hoàn thành mục tiêu kinh doanh đặt ra trong năm, cụ thể:

- Doanh thu: 466.219 triệu đồng, đạt 102,40% so với kế hoạch (466.219/455.289 triệu đồng).
- Lợi nhuận sau thuế: 103.593 triệu đồng, đạt 114,66% so với kế hoạch (103.593/90.344 triệu đồng).



1.1. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1.1.1. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ BẢN

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án thuộc dự án KCN Long Thành, KCN Châu Đức và Khu dân cư Tam An 1, cụ thể:

- Đối với KCN Long Thành:
 - + Tiếp tục triển khai xây dựng các nhà xưởng thuộc Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 5.
 - + Thực hiện các duy tu, sửa chữa các xưởng đã xây dựng trong Khu Công nghiệp Long Thành.
- Đối với KDC Tam An 1:
 - + Hoàn thành thi công 28 căn liên kế LK1.
- Đối với KCN Châu Đức:
 - + Hoàn tất hồ sơ thiết kế Cụm xưởng giai đoạn 2 (5,88 ha) tại KCN Châu Đức.

1.1.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai.
- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN: không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2023.
- Thực hiện chương trình giám sát môi trường KCN Long Thành định kỳ theo quy định, tần suất báo cáo 01 lần/năm.
- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường về nước thải công nghiệp đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Long Thành theo đúng quy định của pháp luật.
- Thực hiện lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo yêu cầu của Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước và Luật tài nguyên nước.
- Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải phát sinh và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định.
- Thực hiện lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ nộp cơ quan chức năng theo quy định.
- Thực hiện công tác giám sát môi trường toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN, kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

1.1.3. CÔNG TÁC ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2023, dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý cấp trung, công ty đã tổ chức thành công được 16 khóa đào tạo để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên.

► Đối với công tác hoạt động xã hội:

Hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, trong năm 2023, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 2.151.751.200 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học... Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng nhà tình thương theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi.



1.1.4. BÁO CÁO VỀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI PHẦN MỀM QUẢN TRỊ THÔNG MINH

Trong năm 2023, thực hiện theo chương trình chung của Tổng Công ty, Sonadezi Long Thành đã triển khai cập nhật dữ liệu liên quan đến các công tác tại Bộ phận Dự án, KDTT, HCNS, TCKT, công tác Đảng và Đoàn thể vào ứng dụng phần mềm Quản trị thông minh. Đến nay, Công ty đã báo cáo kịp thời thông tin trên phần mềm đảm bảo dữ liệu cung cấp cho Tổng Công ty.

Đối với công tác chuyển đổi số, ứng dụng các phần mềm khác tại công ty: Hiện nay, Công ty đã ứng dụng phần mềm Base trong công tác vận hành, quản lý doanh nghiệp, làm cơ sở đánh giá hiệu quả công việc của nhân viên tại Sonadezi Long Thành.



Login

Welcome back. Login to start working.

Email

Password

[Forget your password?](#)

☒ Keep me logged in

Login to start working

Or, login via single sign-on

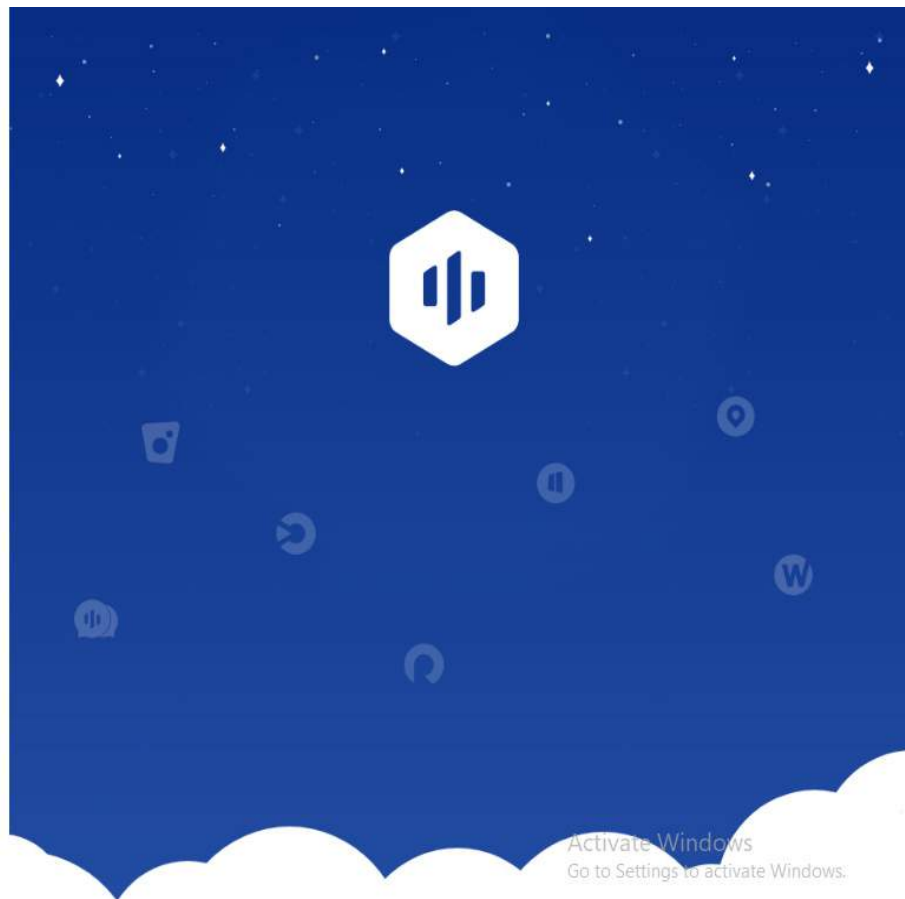
Login with Google

Login with Microsoft

Login with AppleID

Login with SAML

[Login with Guest/Client access?](#)

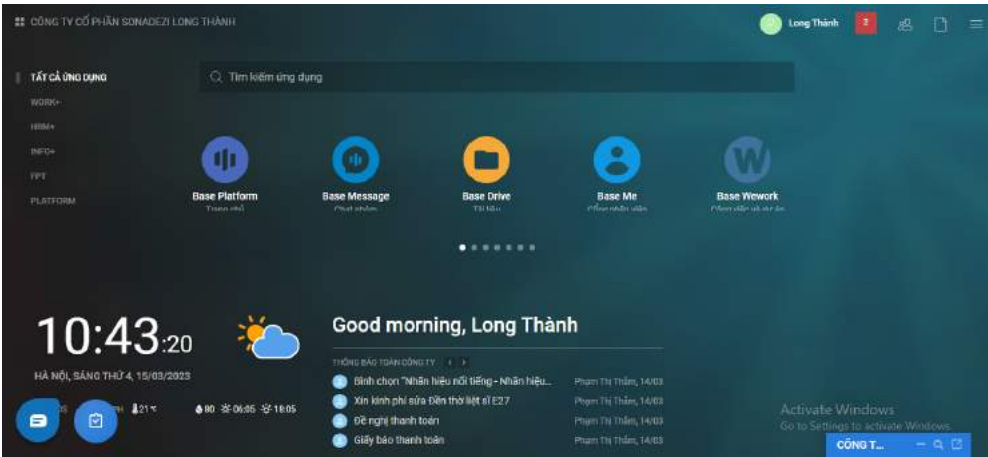


2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Cơ cấu tài sản									
1	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	43,86	40,08	34,67	21,91	25,28	22,13	
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		56,14	59,92	65,33	78,09	74,72	77,87	
Cơ cấu nguồn vốn									
2	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	63,80	56,82	66,54	64,94	69,83	67,60	
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		36,20	43,18	33,46	35,06	30,17	32,40	
Khả năng thanh toán									
3	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,57	1,76	1,50	1,54	1,43	1,48	
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		5,70	5,14	5,00	2,84	2,92	2,32	
	- Khả năng thanh toán nhanh		4,38	3,91	3,59	1,41	2,05	1,33	
Tỷ suất sinh lời									
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu									
4	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	35,46	34,23	34,59	31,84	28,97	29,02	
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		29,89	27,75	28,40	26,08	24,18	23,49	
	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản								
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản		8,09	7,76	7,52	7,31	6,04	6,68	
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		6,82	6,29	6,17	5,98	5,04	5,41	
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu		18,84	14,56	18,45	17,07	16,71	16,69	

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

- Thực hiện công khai, minh bạch tất cả các hoạt động của Công ty đồng thời phổ biến rộng rãi các quy định, quy chế, quy trình và các thủ tục hành chính để công việc được thực hiện một cách đồng bộ và thống nhất; Tiếp tục tham mưu và đổi mới các quy trình đưa vào áp dụng (quy trình đào tạo, quy trình tuyển dụng, quy trình tạm ứng thanh toán...); Hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban.
- Quyết định, quy hoạch, điều động, bổ nhiệm, tuyển dụng, đào tạo CB.CNV đều được Chi bộ và Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt đảm bảo đúng quy trình, quy định, tính công khai, minh bạch, dân chủ.
- Tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, xử lý văn bản: thực hiện ứng dụng chữ ký số trong giao dịch BHXH; Triển khai áp dụng phần mềm Chuyển đổi số Base quản lý và điều hành công việc của Công ty; Duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và ISO 9001:14001 đồng thời tổ chức kiểm tra đánh giá việc thực hiện.
- Hoàn thiện việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực KPIs đi kèm với hiệu quả công việc, từ đó có cơ chế đánh giá, chính sách đãi ngộ, lương, thưởng, tạo động lực và khai thác tối đa hiệu suất làm việc của người lao động công ty.



4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

Năm 2024, tiếp tục sẽ là một năm rất khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Sau khi đánh giá tình hình, công ty đặt ra kế hoạch và sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, KCN Châu Đức, công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra. Đồng thời, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh triển khai công tác quy hoạch, đền bù, giải tỏa và xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) và Khu dân cư 3ha, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

Kế hoạch đặt ra năm 2024, như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	Tr.đồng	458.470
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	106.550
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	85.071
4	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	624.839
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	%	25%
6	Quỹ lương 2024	Đồng	18.472.955.000

4.2. CÁC MỤC TIÊU THỰC HIỆN TRONG NĂM 2024

4.2.1. KINH DOANH KCN VÀ KDC

- Trong năm 2024, Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 5, Đầu tư xây dựng và cho thuê theo yêu cầu của khách hàng; cho thuê đất công nghiệp, đất dịch vụ tại KCN Long Thành; cho thuê nhà xưởng tại KCN Châu Đức, đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

- Mục tiêu: Cho thuê nhà xưởng, cụ thể như sau:

+ Tại KCN Long Thành: 02 nhà xưởng xây mới, 05 nhà xưởng cũ khách hàng hoàn trả.

+ Tại KCN Châu Đức: 01 nhà xưởng xây mới và 01 nhà xưởng cũ khách hàng hoàn trả.

4.2.2. CÔNG TÁC XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2024 là 624,839 tỷ đồng, trong đó chi cho công tác XDCB là 223,789 tỷ đồng, chi phí bồi thường các dự án mới là 401,050 tỷ đồng.

4.2.3. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI

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

- Hoàn thiện dự án Cụm xưởng cho thuê GĐ5 – KCN Long Thành

- Chuẩn bị đủ điều kiện để triển khai Cụm xưởng cho thuê GĐ6 – KCN Long Thành, tiếp thị đến các khách hàng.

- Triển khai Dự án nhà xưởng cho thuê theo đặt hàng của các khách hàng

- Triển khai dự án Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 2 tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Nghiên cứu phương án kinh doanh tại phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức để hợp tác kinh doanh với các nhà đầu tư khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật.

- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

- Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

4.2.4. DỰ ÁN BÁO CÁO QUẢN TRỊ THÔNG MINH

- Trong năm 2024, thực hiện theo chủ trương chung của Tổng Công ty, công ty đặt ra mục tiêu tham gia chương trình ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và số hóa dữ liệu của Tổng Công ty.

- Tiếp tục vận hành, cập nhật dữ liệu của năm 2023 và triển khai nhập liệu dữ liệu của năm 2024 lên Phần mềm báo cáo quản trị thông minh.

4.2.5. VỀ VIỆC ÁP DỤNG IFRS

Sonadezi Long Thành là một trong các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Sonadezi. Do đó, Sonadezi Long Thành sẽ thuê đơn vị tư vấn thực hiện chuyển đổi báo cáo tài chính theo chuẩn IFRS (chuẩn mực BCTC quốc tế) trong năm tài chính 2024 – 2025. Mục tiêu đến ngày 01/01/2025 Công ty sẽ có số liệu số dư đầu kỳ năm 2025 để từ đó bắt đầu hạch toán kế toán và lập BCTC theo chuẩn quốc tế. Ngoài ra, giai đoạn 2024-2025 Công ty sẽ chuẩn bị về cơ sở hạ tầng (phần mềm kế toán, quy trình, con người, hệ thống dự báo ...) để có thể lập BCTC theo chuẩn quốc tế.

4.2.6. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

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

- Củng cố và phát triển thương hiệu của công ty.

- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC.

- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.

- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.
- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung nằm trong giới hạn cho phép.
- Tiếp tục hoàn thiện việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực KPIs đi kèm với hiệu quả công việc, từ đó đưa ra các cơ chế đánh giá, chính sách đãi ngộ, lương, thưởng, tạo động lực và giúp khai thác tối đa hiệu suất làm việc của người lao động.
- Hoàn thiện công tác áp dụng chuyển đổi số tại doanh nghiệp.

5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN: Không.

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

6.1. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

- Lượng nước sử dụng: KCN Long Thành đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất có thể cung cấp lên đến 35.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành đáp ứng khả năng xử lý nước thải phát sinh của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất 25.000m³/ngày đêm.
- Chất lượng nước thải thải ra nguồn tiếp nhận luôn đạt quy chuẩn xả thải cho phép theo quy định của pháp luật (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, K_q = 0,9; K_f = 0,9 và QCVN 13:2015-MT/BTNMT, cột A, K_q = 0,9; K_f = 0,9).
- Quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo đúng quy định của pháp luật.
- Chất lượng môi trường trong KCN qua các đợt giám sát trong năm 2023 luôn đạt quy chuẩn cho phép, đảm bảo môi trường xanh – sạch – đẹp.

6.2. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Các chính sách liên quan đến người lao động luôn được công ty chú trọng và chủ động đáp ứng kịp thời. Các chính sách tuyển dụng, đào tạo luôn được công ty quan tâm nhằm tạo định hướng phát triển nguồn nhân lực trong tương lai phù hợp với nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Bên cạnh đó, công ty cũng đưa ra nhiều chính sách hỗ trợ, khen thưởng, phúc lợi cho người lao động công ty, tạo môi trường làm việc thoải mái ... để tạo gắn bó lâu dài giúp người lao động an tâm công tác, cống hiến lâu dài cho sự phát triển của công ty.

6.3. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong năm 2023, bên cạnh việc nỗ lực hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty đã thực hiện tốt các hoạt động xã hội từ thiện nhằm thể hiện hơn nữa trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.

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

- ▶ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI
- ▶ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY
- ▶ KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT



1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM

Hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2023 gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng chung bởi những hệ lụy sau dịch bệnh, cũng như những vướng mắc về hành lang pháp lý như quy hoạch đất đai; vướng mắc trong các văn bản pháp lý hướng dẫn thi hành Luật PCCC vẫn chưa tháo gỡ kịp thời dẫn đến các thủ tục phê duyệt dự án, công tác nghiệm thu PCCC để đưa các nhà xưởng đang thi công đi vào hoạt động và cho khách hàng thuê gặp nhiều khó khăn, do khó áp dụng các tiêu chuẩn mới.

Nhận thức được những khó khăn mà công ty phải đối mặt, Hội đồng Quản trị luôn đồng hành đảm bảo công ty hoàn thành các mục tiêu kinh doanh, nâng cao chất lượng quản trị và giám sát, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, người lao động, đóng góp tích cực cho cộng đồng xã hội và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước. Với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, kết quả sản xuất kinh doanh của công ty trong năm đã đạt kết quả, cụ thể:

- Doanh thu: 466.219 triệu đồng, đạt 102,40% so với kế hoạch (466.219/455.289 triệu đồng)
- Lợi nhuận sau thuế: 103.593 triệu đồng, đạt 114,66% so với kế hoạch (103.593/90.344 triệu đồng).

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

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Ban Điều hành cũng đã khẩn trương, nghiêm túc xây dựng, triển khai nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên trong Ban Điều hành, chỉ đạo các bộ phận thực hiện, có báo cáo đầy đủ, kịp thời đến HĐQT về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao. Các chỉ đạo của HĐQT luôn được Ban điều hành xác định là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách để tập trung, chú trọng thực hiện. Bên cạnh đó, Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý.

- + Giám sát việc thực hiện các quyết định, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- + Giám sát các vấn đề không cần có Nghị quyết của HĐQT cụ thể là các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thường kỳ của Công ty.
- + Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- + Giám sát việc thực hiện các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty, Nghị quyết của HĐQT và quy định pháp luật.

Nhìn chung, trong năm 2023, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật để đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh tốt. Bên cạnh đó, các hoạt động về môi trường đã được công ty triển khai tốt, công tác xã hội được đẩy mạnh và quan tâm kịp thời.

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

3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

3.1. HĐQT ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024 NHƯ SAU:

Năm 2024 tiếp tục sẽ là một năm rất khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, trên cơ sở đó, HĐQT đã đưa ra các định hướng trong năm 2024 như sau:

- Tiếp tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty.
- Tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.
- Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị, giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.
- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.
- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.
- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.

Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2024, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

3.2. CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

- Hoàn thiện dự án KCN Long Thành và KDC Tam An 1
- Hoàn thiện dự án Cụm xưởng cho thuê GĐ5 – KCN Long Thành
- Chuẩn bị đủ điều kiện để triển khai Cụm xưởng cho thuê GĐ6–KCN Long Thành, tiếp thị đến các khách hàng.
- Triển khai Dự án nhà xưởng cho thuê theo đặt hàng của các khách hàng
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Nghiên cứu phương án kinh doanh tại phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức để hợp tác kinh doanh với các nhà đầu tư khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1.
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview.
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



 **SONADEZI**
LONG THANH
MEMBER OF SONADEZI

KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH

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 GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL		Ghi chú
			01/01/2023	31/12/2023	
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	28,39%	29,21%	- TV.HĐQT Tổng công ty Sonadezi. - TGD, TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT. Tổng Giám đốc	10,106%	10,410%	- TV.HĐQT Sonadezi Long Bình. - TV.HĐQT Sonadezi Châu Đức. - TV.HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai - TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
4	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT không điều hành	10,00%	10,30%	- Phó TGD, TV.HĐQT Tổng công ty Sonadezi - Phó TGD, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức - TV.HĐQT, TGD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
5	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	- TV. HĐQT Công ty CP Phát triển đô thị Công nghiệp số 02 (D2D)
7	Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	
6	Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	0%	0%	- TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi An Bình
8	Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành	5,661%	5,8331%	Phó Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển Đồng Nai

1.2. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: Không.

1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty là một tập thể có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong quản lý và nhiệt huyết với sự phát triển của Công ty. Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 01 thành viên tham gia công tác điều hành công ty và 2 thành viên HĐQT độc lập.

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

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:

- + Giám sát việc thực hiện các quyết định, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- + Giám sát các vấn đề không cần có Nghị quyết của HĐQT cụ thể là các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thường kỳ của Công ty.
- + Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- + Giám sát việc thực hiện các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty, Nghị quyết của HĐQT và quy định pháp luật.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã ban hành 80 Nghị quyết/Quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

1.3.1. CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG TY

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

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Long Thành/KCN Châu Đức, KDC Tam An 1, dự án CCN Long Phước 1.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2024.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

1.3.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2023

Trong năm 2023, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.
- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã có 04 buổi họp định kỳ và 50 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các Nghị quyết và Quyết định được ban hành như sau:

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Quyết định 02/1/QĐ-SZL-HĐQT	05/01/2023	Chi thường Cơ quan, Đơn vị hữu quan nhân dịp Tết Âm lịch Quý Mão năm 2023	100%
2	Quyết định 03/QĐ-SZL-DA	06/01/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Chính trang sân khấu Hội trường năm 2023	100%
3	Quyết định 03/2/QĐ-SZL-DA	06/01/2023	Kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CNN Long Phước 1 (lần 1)	100%
4	Quyết định 04/QĐ-SZL-HCNS	09/01/2023	Chấp thuận cho Người Quản lý Công ty đi tham quan, du lịch tại Bali – Indonesia	100%
5	Quyết định 05/QĐ-SZL-DA	10/01/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Cải tạo hệ thống bơm PCCC nhà xưởng số 22&23 năm 2023	100%
6	Quyết định 05/1/QĐ-SZL-DA	10/01/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Trồng Cau vua, hoa, thảm cỏ Công ty CP Sonadezi Long Thành	100%
7	Quyết định 06/QĐ-SZL-HĐQT	11/01/2023	Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư “Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Long Thành” theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7364185657 của SZL tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu.	100%
8	Quyết định 08/QĐ-SZL-DA	13/01/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Sửa chữa cục bộ và sơn lại nhà xưởng số 11	100%
9	Quyết định 10/3/QĐ-SZL-DA	18/01/2023	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Xây dựng nhà xưởng số 67	100%
10	Quyết định 12/QĐ-SZL-DA	02/02/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Giám sát thi công xây dựng đường dây trung thế, TBA 320KVA và TBA 400KVA, đường dây hạ thế KDC Tam An 1 – Giai đoạn 2	100%
11	Quyết định 16/2/QĐ-SZL-DA	15/02/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu hai gói thầu Lập, Thẩm tra hồ sơ thiết kế sửa chữa chung cư C1A-B năm 2023	100%
12	Nghị quyết 17/NQ-SZL-HĐQT	24/02/2023	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	100%
13	Quyết định 20/QĐ-SZL-DA	07/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Sửa chữa cục bộ và sơn lại nhà xưởng số 15 và 16	100%
14	Quyết định 20/1/QĐ-SZL-DA	07/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu hai gói thầu: Lập, Thẩm tra hồ sơ thiết kế công trình Sửa chữa, thay thế một số thiết bị của giai đoạn 1, 2, 3 – Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành	100%
15	Quyết định 23/QĐ-SZL-DA	10/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thiết kế đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 46	100%
16	Quyết định 23/1/QĐ-SZL-DA	10/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu hai gói thầu: Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật, khảo sát địa hình và thẩm tra công trình Xây dựng cảnh quan các cổng phụ KCN Long Thành	100%
17	Quyết định 24/1/QĐ-SZL-DA	13/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa Chung cư C1A-B năm 2023	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	Quyết định 24/3/QĐ-SZL-DA	13/03/2023	Thành lập Tổ Thẩm định dự án bảo trì chung cư C1A, C1B năm 2023	100%
19	Quyết định 24/4/QĐ-SZL-DA	13/03/2023	Phê duyệt Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật dự án Bảo trì chung cư C1A năm 2023	100%
20	Quyết định 24/5/QĐ-SZL-DA	13/03/2023	Phê duyệt Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật dự án Bảo trì chung cư C1B năm 2023	100%
21	Quyết định 26/2/QĐ-SZL-HĐQT	15/03/2023	Ban hành Quy định công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý thuộc thẩm quyền của SZL	100%
22	Nghị quyết 29/NQ-SZL-HĐQT	21/03/2023	Thông qua các nội dung hợp HĐQT lần 11 – NK V (2021 - 2026)	100%
23	Quyết định 30/QĐ-SZL-DA	22/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Trồng cây xanh nhà xưởng số 46 và 47”	100%
24	Quyết định 32/2/QĐ-SZL-DA	27/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Duy tu, sửa chữa Nhà xưởng số 13 năm 2023	100%
25	Quyết định 32/3/QĐ-SZL-DA	27/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Duy tu, sửa chữa Nhà xưởng số 12 năm 2023	100%
26	Quyết định 32/3/QĐ-SZL-DA	29/03/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Hàng rào KCN Long Thành đoạn mốc M67A-M69A”	100%
27	Quyết định 37/1/QĐ-SZL-DA	05/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Kiểm toán công trình nhà xưởng 67 – KCN Long Thành	100%
28	Quyết định 37/5/QĐ-SZL-DA	05/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Khoan khảo sát địa chất công trình Đường M.13 – KCN Long Thành	100%
29	Quyết định 38/QĐ-SZL-DA	06/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Bảo trì nhà xưởng số 43 năm 2023	100%
30	Quyết định 38/1/QĐ-SZL-DA	06/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Kiểm toán công trình đường dây trung thế, TBA 320KVA và TBA 400KVA, đường dây hạ thế và hệ thống chiếu sáng KDC Tam An 1 – Giai đoạn 2	100%
31	Quyết định 38/2/QĐ-SZL-DA	06/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Bảo hiểm thiệt hại vật chất xây dựng nhà xưởng số 67	100%
32	Quyết định 40/QĐ-SZL-DA	11/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Giám sát, Thi công xây dựng đường dây trung thế 22KV cấp điện Cụm	100%
33	Nghị Quyết 40/1/NQ-SZL-HĐQT	11/04/2023	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	100%
34	Quyết định 40/3/QĐ-SZL-DA	11/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Lắp dựng hàng rào lưới thép hàn ngăn cách nhà xưởng 46 với nhà xưởng 47	100%
35	Quyết định 42/1/QĐ-SZL-DA	14/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Bổ sung cửa xả cho tuyến mương thoát nước mưa sau Công ty Acrowel VN	100%
36	Quyết định 42/2/QĐ-SZL-DA	14/04/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Thay thế đường ống bơm nước thải sau trạm bơm số 2 đến hố ga nước thải B80”	100%
37	Quyết định 43/QĐ-SZL-HCNS	17/04/2023	Phê duyệt kết quả rà soát quy hoạch, bổ sung quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2020 – 2025 và giai đoạn 2025 – 2030 năm 2023	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
38	Quyết định 45/1/QĐ-SZL-HĐQT	19/04/2023	Ban hành Quy chế cử, quản lý và đánh giá người đại diện phần vốn Công ty CP Sonadezi Long Thành	100%
39	Quyết định 46/2/QĐ-SZL-HĐQT	20/04/2023	Chi hỗ trợ các Cơ quan, Đơn vị hữu quan nhân dịp Lễ 30/04 và 01/05	100%
40	Nghị Quyết 55/NQ-SZL-HĐQT	16/05/2023	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023 và thông qua ngày ĐKCC để thực hiện quyền chi trả cổ tức đợt 2 năm 2023	100%
41	Quyết định 56/1/QĐ-SZL-DA	17/05/2023	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Xây dựng nhà xưởng số 66	100%
42	Quyết định 56/2/QĐ-SZL-DA	17/05/2023	Chi tổ chức chương trình lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty (18/08/2003 – 18/08/2023)	100%
43	Nghị Quyết 60/NQ-SZL-HĐQT	23/05/2023	Ký kết hợp đồng đào tạo với tổ chức có liên quan – Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	100%
44	Quyết định 64/QĐ-SZL-DA	30/05/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thi công xây dựng và gói thầu tư vấn giám sát công trình: Đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 46	100%
45	Nghị Quyết 64/1/NQ-SZL-HĐQT	30/05/2023	Công bố thông tin việc giao dịch với các tổ chức có liên quan – Công ty CP Sonadezi Châu Đức, Công ty CP Sonadezi An Bình	100%
46	Quyết định 64/3/QĐ-SZL-DA	30/05/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Trồng cây xanh dọc đường số 12 – KCN Long Thành năm 2023”	100%
47	Quyết định 68/QĐ-SZL-DA	09/06/2023	Kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC Tam An 1 (lần 6)	100%
48	Quyết định 71/1/QĐ-SZL-DA	15/06/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lắp đặt đồng hồ nước Công ty TNHH OM Digital Solution Việt Nam và các Nhà xưởng 40, 46, 47, 48, 49, 50, 62, 63	100%
49	Nghị Quyết 73/NQ-SZL-HĐQT	22/06/2023	Phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ	100%
50	Quyết định 74/QĐ-SZL-DA	23/06/2023	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Kiểm toán công trình nhà xưởng 62 và 63 – KCN Long Thành	100%
51	Quyết định 77/2/QĐ-SZL-HĐQT	03/07/2023	Sửa đổi, bổ sung Quy chế chi Hoa hồng môi giới	100%
52	Nghị Quyết 88/NQ-SZL-HĐQT	15/08/2023	Công bố thông tin ký Hợp đồng dịch vụ quảng cáo với tổ chức có liên quan – Công ty CP Sonadezi Giang Điền	100%
53	Quyết định 94/QĐ-SZL-HĐQT	05/09/2023	Phê duyệt chủ trương đầu tư hạng mục Cải tạo các nhà xe Văn phòng Công ty	100%
54	Quyết định 105/QĐ-SZL-DA	27/09/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Kiểm toán công trình nhà xưởng số 66 – KCN Long Thành	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
55	Quyết định 105/1/QĐ-SZL-DA	27/09/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng số 38, 39 năm 2023	100%
56	Quyết định 106/QĐ-SZL-HĐQT	28/09/2023	Ban hành Quy chế bổ nhiệm, bổ nhiệm lại cán bộ lãnh đạo, quản lý của SZL	100%
57	Quyết định 110/QĐ-SZL-DA	06/10/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Kiểm toán công trình thi công xây dựng đường dây trung thế	100%
58	Nghị Quyết 111/NQ-SZL-HĐQT	10/10/2023	Thông qua chủ trương tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023	100%
59	Nghị Quyết 113/NQ-SZL-HĐQT	13/10/2023	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	100%
60	Quyết định 118/QĐ-SZL-DA	27/10/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Đào, nạo vét mương thoát nước mưa tại các vị trí đầu cống và các lô đất trong KCN Long Thành”	100%
60	Quyết định 118/QĐ-SZL-DA	27/10/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Đào, nạo vét mương thoát nước mưa tại các vị trí đầu cống và các lô đất trong KCN Long Thành”	100%
61	Nghị Quyết 122/NQ-SZL-HĐQT	02/11/2023	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	100%
62	Quyết định 123/QĐ-SZL-DA	03/11/2023	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thiết kế đường dây trung hạ thế và TBA 3P-KVA cấp điện nhà xưởng số 62	100%
63	Quyết định 128/1/QĐ-SZL-DA	22/11/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Mở mới cửa xả mương nước mưa sau Công ty Daerim Precision Vina, gia cố mái taluy điều hòa, gia cố chân hàng rào KCN đoạn mốc M7 đến M8”	100%
64	Quyết định 128/2/QĐ-SZL-DA	22/11/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu hai gói thầu Lập, Thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công trụ cứu hỏa KCN Long Thành	100%
65	Quyết định 131/4/QĐ-SZL-DA	29/11/2023	Phê duyệt giá trị dự toán Duy tu hạ tầng KCN Long Thành năm 2024	100%
66	Quyết định 132/QĐ-SZL-DA	30/11/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng Đường M.13 – KCN Long Thành	100%
67	Quyết định 132/1/QĐ-SZL-DA	30/11/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu xây lắp Nhà văn phòng bên ngoài nhà xưởng số 5 – KCN Châu Đức	100%
68	Quyết định 132/2/QĐ-SZL-DA	30/11/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Ủi dọn dọc ranh đường tuần tra Cụm công nghiệp Long Phước 1 năm 2023 – Đợt 1”	100%
69	Nghị Quyết 132/3/NQ-SZL-HĐQT	30/11/2023	Thông qua việc sửa đổi Điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp, đăng ký chứng khoán bổ sung với VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung với HOSE	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
70	Quyết định 132/4/QĐ-SZL-DA	30/11/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Duy tu hạ tầng KCN Long Thành năm 2024	100%
71	Quyết định 134/2/QĐ-SZL-HCNS	04/12/2023	Chấm dứt hợp đồng lao động (Ông Huỳnh Long Đức)	100%
72	Quyết định 134/4/QĐ-SZL-DA	04/12/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Cắt tỉa, cải tạo cây xanh văn phòng Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%
73	Quyết định 135/1/QĐ-SZL-DA	05/12/2023	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng và gói thầu giám sát thi công xây dựng: Đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 62	100%
74	Quyết định 135/4/QĐ-SZL-DA	05/12/2023	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng và gói thầu giám sát thi công	100%
75	Nghị Quyết 136/NQ-SZL-HĐQT	07/12/2023	Điều chỉnh Mẫu sổ cổ đông Công ty	100%
76	Quyết định 140/QĐ-SZL-DA	14/12/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Trồng cây xanh, thảm cỏ khuôn viên Công ty CP Sonadezi Long Thành và KDC Tam An 1	100%
77	Quyết định 142/1/QĐ-SZL-DA	20/12/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa nhà xưởng số 6 năm 2023	100%
78	Nghị Quyết 143/NQ-SZL-HĐQT	21/12/2023	Thông qua chủ trương thực hiện ký kết Hợp đồng/Giao dịch với các Tổ chức có liên quan	100%
79	Quyết định 143/1/QĐ-SZL-HĐQT	21/12/2023	Phê duyệt xử lý nợ đối với nợ khó đòi của Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng KJ	100%
80	Quyết định 144/QĐ-SZL-HĐQT	22/12/2023	Thay đổi người đứng đầu Chi nhánh Cửa hàng xăng dầu Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%

1.3.3. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2023

Trong năm 2024, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

1.4. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

- Về cơ cấu tổ chức

Theo nhiệm kỳ V (2021-2026), HĐQT có tất cả 07 Thành viên, trong đó có 02 Thành viên HĐQT độc lập, 01 Thành viên HĐQT tham gia công tác điều hành.

Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty.

- Về cơ chế vận hành hoạt động

- Năm 2023, HĐQT đã tổ chức 54 phiên họp, bao gồm cả tập trung và lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu đầy đủ, tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty... đều được thảo luận, phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHCĐ đã đề ra đặc biệt trong bối cảnh thị trường đang bất ổn do những hệ lụy đi kèm sau dịch bệnh, chiến tranh quân sự giữa Nga-Ukraina, chiến tranh thương mại giữa các quốc gia.

- Về kết quả công tác quản trị và giám sát

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình trong việc triển khai các kế hoạch, chủ trương, định hướng chiến lược do ĐHCĐ đề ra; thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời.

- HĐQT đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty, triệu tập các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời chỉ đạo, ban hành các quyết định phù hợp với tình hình thực tế.

- HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung đã được ĐHCĐ và HĐQT thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời hài hòa lợi ích của Công ty và các cổ đông.

- Thành viên HĐQT giữ chức vụ trong Ban điều hành thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các quyết định của Ban điều hành đều được phân tích và tham vấn từ HĐQT nhằm đảm bảo lợi ích của công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty cũng như cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

1.5. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
3	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT
5	Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
6	Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2023	31/12/2023
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	3,00%	3,09%
2	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%
3	Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

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

3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

- Thù lao của HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 4.000.000 đồng/người/tháng
- Lương của Trưởng BKS chuyên trách : 31.800.000 đồng/tháng
- Thưởng của HĐQT : 90.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 45.000.000 đồng/người

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023, thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH là 1.581.000.000 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 846.400.000 đồng.

3.2. TỔNG THU NHẬP CỦA NĂM (lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác, chi phí cho từng TV.HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý)

- Thù lao của Hội đồng quản trị Công ty

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2023 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	196.000.000	
2	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT	196.000.000	
3	Đinh Ngọc Thuận	TV. HĐQT	196.000.000	
4	Đỗ Thị Quỳnh An	TV. HĐQT	129.333.333	
5	Trần Anh Tuấn	TV. HĐQT	196.000.000	
6	Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT	196.000.000	
7	Ngô Xuân Quảng	TV. HĐQT	50.000.000	
8	Nguyễn Thị Thanh Thủy	TV. HĐQT	196.000.000	

- Thù lao/thu nhập của Ban Kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2023 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng BKS	844.877.000	
2	Trịnh Thị Hoa	TV.BKS	98.000.000	
3	Dương Ngọc Trúc Yên	TV.BKS	98.000.000	

- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2023 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT, Tổng Giám đốc	1.205.655.000	
2	Lê Xuân Sâm	Phó TGD	1.111.815.216	
3	Huỳnh Long Đức	Phó TGD	1.122.439.000	
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Giám đốc Tài chính - KTT	794.644.000	

3.3. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ: Không**3.4. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ****Hợp đồng với tổ chức liên quan**

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Bà Trần Thị Thanh Thủy là Phó Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	Hợp đồng tiền gửi: 1. Hợp đồng số 01/2023/HĐTG ngày 08/06/2023 2. Hợp đồng số 03/2023/HĐTG ngày 11/08/2023 Hợp đồng vay vốn: 1. Hợp đồng số 34/2020/HĐTD - TD ngày 27/07/2020 2. Hợp đồng số 01/2023/HĐTG ngày 16/01/2023	20 tỷ 135 tỷ
2	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (DOWACO)	Ông Phạm Anh Tuấn – TV. HĐQT của DOWACO	- Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước sạch (HĐ số 212/10271/2014/HĐ-CCN; HĐ số 19/CQ/CNLT/2018/HĐ-CN; HĐ số 20CQ/CNLT/HĐ-CCN) - Hợp đồng cung cấp nước uống tinh khiết Doriv (HĐ 161/HĐ-CN ngày 27/12/2022)	67,318 tỷ 0,068 tỷ
3	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (SDV)	Ông Lê Xuân Sâm – TV. HĐQT của SDV	- Hợp đồng thuê XLNT trong KCN Long Thành (HĐ 01/HĐDVTLNT/SZL/KDĐT ngày 01/12/2009) - Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện lấy mẫu và thử nghiệm để kiểm soát chất lượng nước thải đầu nối (HĐ số 01/01/2023/HĐKT-SZL-DA ngày 03/01/2023) - Hợp đồng nguyên tắc vận chuyển và xử lý chất thải (HĐ 67-2022/HĐNT.XLCT ngày 31/03/2022) - Hợp đồng dịch vụ vệ sinh Văn phòng Công ty	45,896 tỷ 0,622 tỷ 12 triệu đồng/chuyến 16,2 triệu đồng/tháng

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
4	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)	Ông Nguyễn Văn Tuấn – TV. HĐQT, Tổng Giám đốc của SZC Ông Phạm Anh Tuấn – TV. HĐQT của SZC Ông Đinh Ngọc Thuận – Chủ tịch HĐQT của SZC	-Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ/SZC/KD ngày 06/01/2011 -Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ/SZC/KD ngày 20/11/2011 -Hợp đồng thuê đất số 06-12/HĐTĐ/SZC/KD ngày 25/12/2012 -Hợp đồng thuê đất số 09-13/HĐTĐ/SZC/KD ngày 09/04/2013 -Hợp đồng thuê đất số 10-13/HĐTĐ/SZC/KD ngày 24/10/2013 -Hợp đồng thuê đất số 78/HĐTĐ – SZC- KD ngày 06/05/2021	5,847 tỷ
5	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)	Ông Lê Xuân Sâm – TV. HĐQT của SDV	- Ký kết Hợp đồng dịch vụ bảo vệ SGD + Cây xăng. - Thuê dịch vụ bảo vệ tại cụm công nghiệp Long Phước 1(2 vị trí). - Thuê dịch vụ bảo vệ tại KCN Châu Đức (HĐ 08/HĐDV BV ngày 03/08/2020). - Thuê dịch vụ bảo vệ tại KCN Long Thành	38 triệu đồng/tháng 20 triệu đồng/tháng 21 triệu đồng/tháng 20 triệu đồng/tháng/nhà xưởng



Giao dịch với tổ chức liên quan

STT	Cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ	3600335363 Ngày 07/01/2010, Sở kế hoạch & Đầu tư ĐN	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa, Đồng Nai
2	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	3600471493, ngày 05/09/2000, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	211,213 QL 15, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
3	HĐQT và Ban TGD	Nhân sự quản lý chủ chốt		
4	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	3600471493, ngày 05/09/2000, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	211,213 QL 15, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
5	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600449307, ngày 12/01/2000, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113 – 116 Lô C đường 9, KDC An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
6	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600899948, ngày 26/06/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
7	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	3600890938, ngày 15/05/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KC Biên Hòa 1
8	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	3601635899, ngày 29/04/2009, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2
9	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600259296, ngày 07/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 48, CMT8, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai

Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
19/6/2023 đến 31/12/2023	Nghị quyết số 55/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 111/NQ-SZL-HĐQT Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Trả cổ tức năm 2022 – Đợt 2 (30%) Tạm ứng cổ tức năm 2023 (12%) Bán xăng, dầu	42,999 tỷ
19/6/2023 đến 31/12/2023	Nghị quyết số 55/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 111/NQ-SZL-HĐQT	Trả cổ tức năm 2022 – Đợt 2 (30%) Tạm ứng cổ tức năm 2023 (12%)	4,755 tỷ
19/6/2023 đến 31/12/2023	Nghị quyết số 55/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 111/NQ-SZL-HĐQT	Trả cổ tức năm 2022 – Đợt 2 (30%) Tạm ứng cổ tức năm 2023 (12%)	0,225 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Gửi tiền có kỳ hạn Lãi tiền gửi có kỳ hạn Vay vốn Trả nợ gốc Trả lãi vay	50 tỷ 2,392 tỷ 40,969 tỷ 20,250 tỷ 2,516 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Bán hàng (cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, điện thi công..) Mua hàng (Thi công xây dựng)	3,266 tỷ 20,009 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ (thuê mặt bằng, phí sử dụng nước...)	5,85 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Bán hàng (xăng, dầu; sử dụng nước..) Mua hàng hóa, dịch vụ	0,491 tỷ 46,770 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	1,487 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ (nước sạch) Mua hàng hóa dịch vụ (nước uống)	67,318 tỷ 0,068 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
10	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600274914, ngày 16/10/2015, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 9, Đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai
11	Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600510590, ngày 22/01/2002, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai
12	Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600322445, ngày 13/12/2004 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.	Số 121, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
13	Trường Cao đẳng công nghệ và Quản trị Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600788797, ngày 01/06/2005, Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai.	Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa II, Biên Hòa, Đồng Nai
14	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3603474037 ngày 21/12/2020, Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
15	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600899948, ngày 26/06/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
16	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	3600890938, ngày 15/05/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
17	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600449307, ngày 12/01/2000, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113 – 116 Lô C đường 9, KDC An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
18	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3601867699 ngày 01/07/2009 Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai

3.5. ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY CÔNG TY

Trong năm 2023, HĐQT đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển giai đoạn 2021-2026. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết về đầu tư, về nhân sự, các quy chế quản trị, tổ chức bộ máy công ty.

Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ (vận chuyển & xử lý rác)	0,098 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ (XDCCB)	32,744 tỷ
		Bán hàng (sử dụng nước...)	0,022 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ (XDCCB) Bán hàng (sử dụng nước..)	3,990 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	0,030 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	0,210 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023		Nhận cổ tức đợt 2 năm 2021 (10%)	5 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023		Nhận cổ tức năm 2022 (30%)	0,750 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023		Nhận cổ tức năm 2022 (11%)	1,540 tỷ
01/01/2023 đến 31/12/2023		Nhận cổ tức đợt 2 năm 2022 và tạm ứng đợt 1 năm 2023	7,564 tỷ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- ▶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- ▶ Ý KIẾN KIỂM TOÁN



1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 01a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		423.844.121.910	497.603.982.076
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	173.648.046.494	172.285.071.042
1. Tiền	111		46.048.046.494	80.285.071.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		127.600.000.000	92.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70.000.000.000	177.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.3	70.000.000.000	177.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.385.732.034	59.765.151.416
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	23.823.123.566	22.075.623.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.759.394.256	2.967.149.417
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.459.285.527	40.157.500.059
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.656.071.315)	(5.435.121.915)
IV. Hàng tồn kho	140		116.184.070.781	77.655.592.106
1. Hàng tồn kho	141	4.7	116.184.070.781	77.655.592.106
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.626.272.601	10.898.167.512
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	774.561.148	2.550.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	6.302.732.675	10.895.617.512
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.16	2.548.978.778	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.491.725.965.449	1.470.611.727.431
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.680.592.539	3.680.592.539

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 01a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		202.351.536.491	223.630.276.954
1. TSCĐ hữu hình	221	4.9	202.007.085.491	223.158.056.049
- Nguyên giá	222		616.356.847.667	612.471.172.170
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(414.349.762.176)	(389.313.116.121)
2. TSCĐ vô hình	227		344.451.000	472.220.905
- Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(980.360.134)	(852.590.229)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	501.738.051.815	363.527.221.736
- Nguyên giá	231		876.378.133.747	692.846.042.668
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(374.640.081.932)	(329.318.820.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		296.531.118.734	385.442.858.827
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	296.531.118.734	385.442.858.827
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.3	270.836.400.000	270.836.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166.336.400.000	166.336.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		216.588.265.870	223.494.377.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		214.482.881.171	222.119.937.743
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	2.105.384.699	1.374.439.632
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.915.570.087.359	1.968.215.709.507

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.294.943.602.949	1.374.398.339.745
I. Nợ ngắn hạn	310		182.949.596.164	170.649.149.387
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	35.275.122.748	69.066.183.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.563.090.369	1.052.277.977
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	259.985.840	303.306.924
4. Phải trả người lao động	314		4.258.871.917	4.221.485.551
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	5.026.301.803	8.165.197.352
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	25.641.165.200	25.709.747.436
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	12.700.781.135	19.003.023.723
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.20	78.940.283.296	20.172.000.000
II. Nợ dài hạn	330		1.111.994.006.785	1.203.749.190.358
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.15	18.584.000.000	6.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	10.526.923.088	6.872.197.755
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	645.041.725.207	670.668.406.167
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	261.396.162.075	282.441.539.732
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	176.445.196.415	237.683.046.704
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		620.626.484.410	593.817.369.762
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	620.626.484.410	593.817.369.762
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.323.606.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		74.021.585.396	155.245.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		272.293.784.728	257.383.640.080
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		190.575.900.080	176.338.229.805
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		81.717.884.648	81.045.410.275
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.915.570.087.359	1.968.215.709.507

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	441.070.578.052	410.399.350.286
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		441.070.578.052	410.399.350.286
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	288.516.716.344	276.083.915.825
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		152.553.861.708	134.315.434.461
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.149.259.842	31.483.456.313
6. Chi phí tài chính	22		2.802.115.690	677.442.114
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2.802.082.138	677.377.500
7. Chi phí bán hàng	25		3.751.215.510	2.887.917.469
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	46.268.592.507	44.436.588.412
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		124.881.197.843	117.796.942.779
10. Thu nhập khác	31		3.109.480.364	1.150.948.098
11. Chi phí khác	32		978	56.134.245
12. Lợi nhuận khác	40		3.109.479.386	1.094.813.853
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		127.990.677.229	118.891.756.632
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	25.128.097.648	19.485.959.357
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(730.945.067)	169.487.000
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		103.593.524.648	99.236.310.275
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	3.034	3.336
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.5	3.034	3.336

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
----------	-------	----	-------------------	-------------------

I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Lợi nhuận trước thuế	01		127.990.677.229	118.891.756.632
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	69.509.393.960	61.110.343.755
- Các khoản dự phòng	03		960.561.509	1.550.045.766
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(170.235)	(202.545)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25.149.056.055)	(31.774.189.946)
- Chi phí lãi vay	06		2.802.082.138	677.377.500
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		176.113.488.546	150.455.131.162
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		498.325.425	31.312.206.686
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(38.528.478.675)	(263.664.952)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		58.740.104.732	32.056.710.742
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		6.865.045.424	2.609.264.860
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.703.630.138)	(677.377.500)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(27.781.678.784)	(19.968.543.846)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.000.000	218.250.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.839.659.549)	(17.673.590.999)
- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		160.374.516.981	178.068.386.153

II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(220.528.414.175)	(197.228.908.023)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	291.000.792
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(161.000.000.000)	(172.000.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		268.000.000.000	65.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.113.494.562	35.193.359.154
7. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(82.414.919.613)	(268.744.548.077)

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			1.974.970.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	46.073.633.047	255.932.533.581
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(48.543.200.040)	(16.791.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(76.412.436.000)	(90.930.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(76.907.032.993)	148.210.673.581

LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		1.052.564.375	57.534.511.657
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		172.285.071.042	114.357.602.653
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		310.411.077	392.956.732
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	70	4.1	173.648.046.494	172.285.071.042

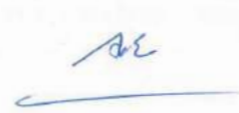
Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng



Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. HÌNH THỨC VỐN SỞ HỮU

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 16 ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	102.380.000.000	51,19
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	97.620.000.000	48,81
Cộng		291.148.400.000	100	200.000.000.000	100

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 110 (31/12/2022: 113).

1.2. LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

1.4. CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5. CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116, lô C2, Đường 9, KDC An Bình, P. An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	22,49%	22,49%	22,49%
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	443, KP 1, Thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	20%	20%	20%

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh CTCP Sonadezi Long Thành – Cửa hàng Xăng dầu Sonadezi Long Thành	Bán buôn xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	Đường số 1, KCN Long Thành, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu Công nghiệp Châu Đức, Xã Nghĩa Thành, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2.2. HÌNH THỨC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.3. KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

2.4. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

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

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

3.1. NGOẠI TỆ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

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

3.2. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.5. NỢ PHẢI THU

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

3.6. HÀNG TỒN KHO

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

3.7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi

Phương pháp khấu hao

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

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

Loại tài sản cố định	2023	2022
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 25 năm	05 - 25 năm
Máy móc thiết bị	03 - 12 năm	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 15 năm	06 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm	03 - 04 năm
Khác	04 năm	04 năm

3.8. THUÊ TÀI SẢN

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.9. CHO THUÊ TÀI SẢN

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh

doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính các bất động sản là nhà cửa, vật kiến trúc là từ 03 đến 20 năm.

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

3.11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ

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

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

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng, thuê tài sản cố định trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng trong được phân bổ từ 01 đến 07 năm;
- Chi phí trả trước kinh doanh đất trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ từ 03 đến 42 năm;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ từ 01 đến 5 năm;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ tối đa không quá 03 năm.

3.13. NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.14. CHI PHÍ ĐI VAY

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

3.16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

3.17. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu bán hàng

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ;
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

Đối với việc ghi nhận doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng, doanh thu được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp và khách hàng thuê tài sản đã sử dụng tài sản.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.19. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

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

3.20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.21. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

3.22. THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Dịch vụ cung cấp nước: 5%;
- Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất: 0%
- Các dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023

Thuế giá trị gia tăng

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

3.23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

3.24. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

3.25. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

3.26. CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

3.27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

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

4.1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Tiền mặt	42.276.146	42.136.313
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.005.770.348	80.242.934.729
Các khoản tương đương tiền (*)	127.600.000.000	92.000.000.000
Cộng	173.648.046.494	172.285.071.042

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 2,7% đến 3,85%.

4.2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	5.821.170.366	5.819.836.712
Wonjin International Co., Ltd	4.142.899.903	821.090.857
Công ty TNHH Samil Vina	3.898.315.789	2.966.374.644
Công ty TNHH Global Dyeing	3.546.200.907	3.144.656.721
Các khách hàng khác (*)	6.018.981.287	9.154.615.431
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	395.555.314	169.049.490
Cộng	23.823.123.566	22.075.623.855

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5% đến 7,8% tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong đó, khoản tiền gửi tại bên liên quan là 50.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

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

	Tại ngày 31/12/2023 (VND)			Tại ngày 01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình (a)	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000		-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận (b)	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000		-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	2.500.000.000	7.185.000.000	-	2.500.000.000	7.500.000.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (d)	100.800.000.000	539.481.600.000	-	100.800.000.000	265.406.400.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình(e)	63.036.400.000	78.921.572.800	-	63.036.400.000	67.093.422.704	-
Cộng	166.336.400.000	625.588.172.800	-	166.336.400.000	339.999.822.704	-

(a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là xây dựng, sản xuất bê tông và kinh doanh Khu công nghiệp.

(b) Khoản đầu tư chiếm 20% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi Bình Thuận, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là kinh doanh Khu công nghiệp.

(c) Khoản đầu tư chiếm 5% vốn điều lệ của CTCP Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của CTCP Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại.

(d) Khoản đầu tư chiếm 10% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán là SZC. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

(e) Khoản đầu tư chiếm 21% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch đóng cửa tại thời điểm cuối năm trên thị trường HOSE, HNX và giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai	292.707.130	292.707.130
Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Khánh Tường	325.420.291	-
Công ty Khảo sát và Xây dựng Đức Quang	178.918.146	-
Công ty Luật An Bình Phương	217.180.000	217.180.000
Các nhà cung cấp khác (*)	560.368.689	2.364.862.287
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	184.800.000	92.400.000
Cộng	1.759.394.256	2.967.149.417

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	274.794.000	-	5.245.342.000	-
Tạm ứng	213.000.000	-	225.366.000	-
Phải thu về lãi dự thu của các ngân hàng	708.274.493		1.702.165.000	
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	33.051.409.000		32.743.769.000	
Phải thu khác	211.808.034	-	240.858.059	-
Cộng	34.459.285.527	-	40.157.500.059	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ (*)	3.680.592.539	-	3.680.592.539	-

(*) Là khoản tiền ký quỹ cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.6. NỢ XẤU

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	6.185.818.583	529.747.268	6.925.430.692	1.490.308.777

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Số đầu năm	(5.435.121.915)	(3.885.076.149)
Trích lập trong năm	(960.561.509)	(1.550.045.766)
Xóa nợ trong năm	739.612.109	-
Số cuối năm	(5.656.071.315)	(5.435.121.915)

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn từ trên 01 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

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

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	529.747.268	Từ trên 01 đến	5.819.077.746	1.490.308.777	Từ trên 01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	03 năm	366.740.837	-	Trên 03 năm
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng	-	-	Trên 03 năm	739.612.109	-	Trên 03 năm
Cộng	6.185.818.583	529.747.268	-	6.925.430.692	1.490.308.777	

Các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý của Công ty được chi tiết tại Mục 4.22.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.7. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	147.200.000	-	225.245.000	-
Chi phí SXKD dở dang	115.652.155.553	-	77.036.543.187	-
Hàng hóa	384.715.228	-	393.803.919	-
Cộng	116.184.070.781	-	77.655.592.106	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

4.8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Hạng mục xây dựng Cụm công nghiệp Long Phước	242.426.843.216	228.217.355.629
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	38.110.676.213	125.942.774.161
Hạng mục xây dựng Khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.843.440.261	9.752.175.060
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	2.763.022.562	965.047.256
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	1.440.937.776	894.412.866
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục xây dựng Khu dân cư	-	17.724.895.149
Cộng	296.531.118.734	385.442.858.827

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4.9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VNĐ)	Máy móc và thiết bị (VNĐ)
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2022	579.202.988.544	14.814.766.639
Mua trong năm	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.520.080.611	-
Giảm khác	(26.195.455)	-
Tại ngày 31/12/2023	582.696.873.700	14.814.766.639
Giá trị hao mòn lũy kế:		
tại ngày 01/01/2023	365.226.702.100	11.948.323.949
Khấu hao trong năm	22.383.173.934	556.281.701
Tại ngày 31/12/2023	387.609.876.034	12.504.605.650
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2023	213.976.286.444	2.866.442.690
Tại ngày 31/12/2023	195.086.997.666	2.310.160.989

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 267.746.240.373 VND. Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 30.416.245.851 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VNĐ)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VNĐ)	Tài sản cố định hữu hình khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
12.254.530.997	5.895.176.941	303.709.049	612.471.172.170
-	391.790.341	-	391.790.341
-	-	-	3.520.080.611
-	-	-	(26.195.455)
12.254.530.997	6.286.967.282	303.709.049	616.356.847.667
7.608.511.545	4.225.869.478	303.709.049	389.313.116.121
1.527.511.455	569.678.965	-	25.036.646.055
9.136.023.000	4.795.548.443	303.709.049	414.349.762.176
4.646.019.452	1.669.307.463	-	223.158.056.049
3.118.507.997	1.491.418.839	-	202.007.085.491

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)	Tăng trong năm (VNĐ)	Giảm trong năm (VNĐ)	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà	676.361.193.954	183.532.091.079	-	859.893.285.033
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	-	-	16.484.848.714
Cộng:	692.846.042.668	183.532.091.079	-	876.378.133.747
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	321.986.968.932	44.222.271.000		366.209.239.932
Cơ sở hạ tầng	7.331.852.000	1.098.990.000		8.430.842.000
Cộng:	329.318.820.932	45.321.261.000		374.640.081.932
Giá trị còn lại:				
Nhà	354.374.225.022			493.684.045.101
Cơ sở hạ tầng	9.152.996.714			8.054.006.714
Cộng:	363.527.221.736			501.738.051.815

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 208.738.983.542 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 137.082.685.705 VND.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Ngắn hạn:		
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	496.199.593	2.550.000
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	278.361.555	-
Cộng:	774.561.148	2.550.000
Dài hạn:		
Chi phí trả trước kinh doanh đất	40.640.254.528	42.246.163.641
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	531.096.769	1.102.981.765
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.381.831.005	3.863.257.635
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	154.492.270.166	159.018.582.166
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	282.579.689	-
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	14.787.496.539	15.369.869.539
Chi phí trả trước dài hạn khác	367.352.475	519.082.997
Cộng:	214.482.881.171	222.119.937.743

(*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 31/12/2023 là 113.439.373.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.12. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.105.384.618	1.374.439.632

4.13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - xem thêm mục 8	10.617.049.475	10.617.049.475	27.922.647.900	27.922.647.900
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Duy Hiếu	9.437.314.502	9.437.314.502	-	-
Các nhà cung cấp khác	15.220.758.771	15.220.758.771	41.143.535.119	41.143.535.119
Cộng	35.275.122.748	35.275.122.748	69.066.183.019	69.066.183.019

(*) Tại ngày 31/12/2023, phải trả cho các đối tượng khác ngắn hạn có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	4.704.622.257	8.095.197.352
Các khoản trích trước khác	321.679.546	70.000.000
Cộng	5.026.301.803	8.165.197.352
Dài hạn		
Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	10.526.923.088	6.872.197.755

4.15. NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Công ty TNHH Olympus Việt Nam	5.084.000.000	6.084.000.000
Samtec INC	13.500.000.000	-
Cộng	18.584.000.000	6.084.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4.16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Số phát sinh (VNĐ)	Số đã khấu trừ (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Thuế GTGT được khấu trừ	6.302.732.675	29.760.533.092	(34.353.417.929)	10.895.617.512

	Tại ngày 31/12/2023	
	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.548.978.778	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	135.125.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế khác	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	124.860.840
Cộng	2.548.978.778	259.985.840

4.17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	681.690.800	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	24.892.876.560	24.892.897.140
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	66.597.840	135.159.496
Cộng:	25.641.165.200	25.709.747.436
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	19.076.352.234	19.758.043.034
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	624.479.246.573	649.372.123.133
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.486.126.400	1.538.240.000
Cộng:	645.041.725.207	670.668.406.167

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
25.128.097.648	27.781.678.784	-	104.602.358
2.379.955.543	2.358.275.543	-	113.445.000
3.266.257.560	3.266.257.560	-	-
5.000.000	5.000.000	-	-
1.514.696.246	1.475.094.972	-	85.259.566
32.294.006.997	34.886.306.859	-	303.306.924

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	180.000.000	210.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn từ các đối tượng	10.982.896.135	12.141.220.390
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	230.885.000	194.981.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.307.000.000	6.456.822.333
Cộng:	12.700.781.135	19.003.023.723
Dài hạn		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả dài hạn (*)	169.524.897.304	175.370.583.304
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	91.871.264.771	107.070.956.428
Cộng:	261.396.162.075	282.441.539.732

(*) Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm được chi tiết như sau:

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Số dư đầu năm	175.565.564.304	181.387.610.304
Cổ tức phải trả	76.448.340.000	90.954.500.000
Tổng số cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(76.412.436.000)	(90.930.860.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức (**)	(5.845.686.000)	(5.845.686.000)
Cộng:	169.755.782.304	175.565.564.304

(**) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHĐCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND – Xem thêm mục 4.21.1.

4.19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VNĐ)
Tại ngày 01/01/2023	22.955.927.405
Trích quỹ trong năm	8.156.726.000
Thu trong năm	11.000.000
Chi trong năm	(12.839.659.549)
Tại ngày 31/12/2023:	18.283.993.856

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.20. VAY

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	
	Gía trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:		
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	33.045.883.216	33.045.883.216
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:		
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	6.672.000.000	6.672.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	33.282.400.080	33.282.400.080
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	5.940.000.000	5.940.000.000
Cộng	78.940.283.296	78.940.283.296
Vay dài hạn:		
Vay dài hạn từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.607.640.696	9.607.640.696
Vay dài hạn từ các đối tượng khác:		
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	3.650.155.480	3.650.155.480
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	149.770.800.358	149.770.800.358
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	13.416.599.881	13.416.599.881
Cộng	176.445.196.415	176.445.196.415

Trong năm (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)	
Gía trị	Số có khả năng trả nợ	Gía trị	Số có khả năng trả nợ
33.045.883.216	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000
33.282.400.080	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
5.940.000.000	-	-	-
78.940.283.296	20.172.000.000	20.172.000.000	20.172.000.000
40.968.887.684	44.295.883.216	12.934.636.228	12.934.636.228
-	6.672.000.000	10.322.155.480	10.322.155.480
-	45.423.600.120	195.194.400.478	195.194.400.478
5.104.745.363	10.920.000.000	19.231.854.518	19.231.854.518
46.073.633.047	107.311.483.336	237.683.046.704	237.683.046.704

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	45.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	66 tháng
Lãi suất:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 4 tại Khu công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo:	Các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC – TD ngày 27 tháng 7 năm 2020 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 44.943.287.178 VND – Xem thêm Mục 4.10.

Hạn mức vay:	135.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	66 tháng
Lãi suất:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo:	Đảm bảo bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/HĐTC – TD ngày 16 tháng 01 năm 2023 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 163.795.696.364 VND – Xem thêm Mục 4.10.

- Vay dài hạn Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	30.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	57 tháng
Lãi suất:	4,28%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư hạng mục xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000 m3/ngày đêm
Tài sản đảm bảo:	Thư cam kết bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà với giá trị bảo lãnh là 23.666.155.480 VND theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 06/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ngày 14 tháng 9 năm 2021 giữa Công ty và Ngân hàng được bảo đảm bởi tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất) đã thế chấp ngân hàng trước đó.

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa:

Hạn mức vay:	453.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	84 tháng
Lãi suất:	Từ 6,6% đến 7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo:	Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 113.439.373.230 VND – Xem thêm Mục 4.11. Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp với giá trị bảo lãnh không vượt quá 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà:

Hạn mức vay:	33.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	60 tháng
Lãi suất:	Từ 7,5% đến 10,7%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo:	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 30.416.245.851 VND – Xem thêm Mục 4.9.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4.21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu (VNĐ)	Thặng dư vốn cổ phần (VNĐ)
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	4.000.619.235
Lãi trong năm trước	-	-
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2022 – Xem thêm Mục 4.16	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-
Chia cổ tức năm 2021	-	-
Chia cổ tức năm 2021	-	-
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	4.000.619.235
Tăng vốn trong năm nay	91.148.400.000	-
Lãi trong năm nay	-	-
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2023 – Xem thêm Mục 4.16	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.485.702.000
Chia cổ tức năm 2022 (*)	-	-
Tạm ứng cổ tức năm 2023 (**)	-	-
Tại ngày 31/12/2023	291.148.400.000	5.486.321.235

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2023.

(**) Tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết HĐQT số 111/NQ-SZL-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2023 với tỷ lệ tạm ứng là 12%/cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ (VNĐ)	Quỹ đầu tư phát triển (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
(22.812.874.949)	145.133.985.396	266.109.143.805	592.430.873.487
-	-	99.236.310.275	99.236.310.275
-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
-	-	(12.741.000.000)	(12.741.000.000)
-	10.112.000.000	(10.112.000.000)	-
-	-	(72.763.600.000)	(72.763.600.000)
-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762
-	(91.148.400.000)	-	-
-	-	103.593.524.648	103.593.524.648
-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
-	-	(8.156.726.000)	(8.156.726.000)
-	9.924.000.000	(9.924.000.000)	-
489.268.000	-	-	1.974.970.000
-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
-	-	(21.875.640.000)	(21.875.640.000)
(22.323.606.949)	74.021.585.396	272.293.784.728	620.626.484.410

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.21.2. Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Công ty mẹ	153.570.000.000	102.380.000.000
Các đối tượng khác	137.578.400.000	97.620.000.000
Cộng:	291.148.400.000	200.000.000.000

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	29.114.840	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.770.300)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.344.540	18.190.900

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

4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	103.593.524.648	99.236.310.275
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(20.718.704.930)	(8.156.726.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	82.874.819.718	91.079.584.275
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm (**)	27.316.878	27.305.740
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.034	3.336

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 là 20% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2023.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	18.190.900	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát	9.114.840	9.114.840
Ảnh hưởng của 38.800 cổ phiếu được tái phát	11.138	-
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.316.878	27.305.740

4.21.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	103.593.524.648	99.236.310.275
(Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(20.718.704.930)	(8.156.726.000)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	82.874.819.718	91.079.584.275
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	27.316.878	27.305.740
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.034	3.336

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 là 20% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2023.

(**) Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	18.190.900	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2023 từ quỹ đầu tư phát triển	9.114.840	9.114.840
Ảnh hưởng của 38.800 cổ phiếu được tái phát hành từ cổ phiếu quỹ trong tháng 09 năm 2023	11.138	-
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.316.878	27.305.740
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.316.878	27.305.740

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

4.22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Ngoại tệ USD	146.763,43	479.807,76

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Nợ khó đòi đã xử lý (*):		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

(*) Nguyên nhân xóa sổ do công nợ không có khả năng thu hồi

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

5.1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	69.717.458.313	67.639.407.772
Doanh thu kinh doanh nhà đất	5.747.078.720	5.738.825.760
Doanh thu kinh doanh nước	74.282.160.680	70.600.616.000
Doanh thu xử lý nước thải	55.352.980.771	50.223.705.977
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	172.130.435.576	144.364.146.075
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	8.252.235.528	8.035.539.478
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	55.420.228.464	63.629.109.224
Doanh thu khác	168.000.000	168.000.000
Cộng	441.070.578.052	410.399.350.286
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	3.780.603.851	4.135.157.933

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.2. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	43.023.743.271	44.293.389.504
Giá vốn kinh doanh nhà đất	4.347.331.799	4.487.249.716
Giá vốn kinh doanh nước	67.117.978.353	64.140.951.200
Giá vốn xử lý nước thải	47.254.202.579	42.853.544.827
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	56.078.138.816	43.299.059.647
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	15.356.057.401	13.366.615.666
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	54.819.310.327	63.268.403.060
Giá vốn khác	519.953.798	374.702.205
Cộng	288.516.716.344	276.083.915.825

5.3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Lãi tiền gửi	15.294.688.055	10.173.801.954
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.854.368.000	21.309.387.200
Lãi chênh lệch tỷ giá	203.787	267.159
Cộng	25.149.259.842	31.483.456.313
Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	12.275.603.000	23.559.388.200

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.4. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Chi phí nhân viên quản lý	28.024.134.100	26.645.582.529
Chi phí vật liệu quản lý	1.866.876.302	1.928.631.975
Chi phí đồ dùng văn phòng	765.314.964	385.581.200
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.783.246.851	2.513.286.000
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	79.970.044
Chi phí dự phòng	960.561.509	1.550.045.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.498.992.378	1.869.814.166
Chi phí bằng tiền khác	9.289.496.359	9.463.676.732
Cộng	46.268.592.507	44.436.588.412

5.5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Chi phí hàng thương mại	53.988.478.691	62.500.265.633
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.455.121.754	14.082.291.565
Chi phí nhân công	28.024.134.100	26.645.582.529
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.509.393.960	61.110.343.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.197.354.650	143.164.368.897
Chi phí dự phòng	960.561.509	1.550.045.766
Chi phí khác bằng tiền	16.017.092.063	14.617.734.146
Cộng	377.152.136.727	323.670.632.291

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

5.6. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
323.670.632.291	127.990.677.229	118.891.756.632
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.504.179.011	6.623.823.601
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.854.368.000)	(21.309.387.200)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	125.640.488.240	104.206.193.033
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	25.128.097.648	20.841.238.607
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm theo Thông báo Kiểm toán nhà nước số 96/TB-KV XIII	-	(1.355.279.250)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	25.128.097.648	19.485.959.357

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo quy định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành, chi phí khấu hao vượt định mức và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khác khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo quy định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức nhận được trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

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

6.1. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	46.073.633.047	255.932.533.581

6.1. SỐ TIỀN ĐÃ THỰC TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(48.543.200.040)	(16.791.000.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	Kinh doanh hạ tầng KCN		Kinh doanh nhà, nền đất	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu				
Từ khách hàng bên ngoài	69.717.458	67.639.408	5.747.079	5.738.826
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả của bộ phận	26.693.715	23.346.018	1.399.747	1.251.576
Chi phí bán hàng	(557.321)	(324.407)	(46.296)	(24.747)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.850.565)	(6.891.545)	(564.000)	(584.709)
Thu nhập tài chính				
Chi phí tài chính				
Thu nhập khác				
Chi phí khác				
Lợi nhuận kế toán trước thuế				
Chi phí thuế TNDN hiện hành				
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế				
Chi phí mua sắm tài sản	5.318.056	30.209.880	35.428.753	17.598.603
Chi phí khấu hao	19.541.027	18.246.325	3.242.333	3.055.378

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

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Đơn vị tính: Ngân đồng

Kinh doanh nước		Chỗ thuê nhà xưởng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
74.282.161	70.600.616	180.382.671	152.399.686	110.941.209	114.020.815	441.070.578	410.399.351
7.164.182	6.459.665	108.948.475	95.734.010	8.347.743	7.524.165	152.553.862	134.315.434
(575.980)	(304.449)	(1.689.364)	(1.742.626)	(882.254)	(491.689)	(3.751.215)	(2.887.918)
(7.270.143)	(7.193.253)	(20.707.121)	(18.149.894)	(10.876.763)	(11.617.187)	(46.268.592)	(44.436.588)
						25.149.260	31.483.456
						(2.802.116)	(677.442)
						3.109.480	1.150.948
						(1)	(56.134)
						127.990.678	118.891.756
						(25.128.098)	(19.485.959)
						730.945	(169.487)
						103.593.525	99.236.310
-	-	83.962.904	150.435.283	14.601.278	16.909.449	139.310.991	215.153.215
-	-	43.418.489	36.699.869	3.307.545	3.108.772	69.509.394	61.110.344

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

8. THÔNG TIN KHÁC

8.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

STT	Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15	Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm mục 4.2:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu thương mại – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	395.555.314	169.049.490
Trả trước cho người bán – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	184.800.000	92.400.000
Phải thu ngắn hạn khác:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Tiền lãi dự thu	274.794.000	245.342.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Phải thu cổ tức	-	5.000.000.000
Cộng - xem thêm mục 4.5	274.794.000	5.245.342.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.718.824.950	20.086.458.962
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.702.981.045	2.682.373.369
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	195.243.480	165.473.280
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	4.988.342.289
Cộng - xem thêm mục 4.12	10.617.049.475	27.922.647.900

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2023 (VNĐ)
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.19:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	42.653.523.912	21.934.636.228
Phải trả ngắn hạn khác – Tiền ký quỹ, ký cược:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	120.000.000	120.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	30.000.000
Cộng - xem thêm mục 4.16	180.000.000	210.000.000

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

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.266.044.614	3.668.410.011
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	491.115.473	433.202.422
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công	1.363.764	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	22.080.000	21.344.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	12.201.500
Cộng - xem thêm mục 5.1	3.780.603.851	4.135.157.933

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Mua dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	20.008.657.763	27.838.029.974
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	46.769.757.690	42.675.420.689
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.487.466.667	1.185.356.290
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	97.680.000	68.340.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	67.385.890.200	64.356.841.175
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	7.635.288.770
Trường CD Công nghệ và Quản trị Sonadezi	30.000.000	45.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.990.246.152	18.478.506.818
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	32.744.009.936	58.368.689.537
Cộng	178.570.423.380	220.651.473.253
	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	42.999.600.000	40.952.000.000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	4.755.240.000	4.528.800.000
HĐQT và Ban Tổng giám đốc	225.624.000	214.880.000
Cộng	47.980.464.000	45.695.680.000
	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	7.564.368.000	9.329.387.200
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.540.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	10.080.000.000
Lãi tiền gửi:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	2.421.235.000	2.250.001.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	12.275.603.000	23.559.388.200

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.19.

Thù lao của Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	196.000.000	192.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	196.000.000	192.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	196.000.000	192.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	196.000.000	160.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	196.000.000	160.000.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 06/09/2022)	50.000.000	112.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	196.000.000	160.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT	129.333.333	32.000.000
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Cộng		1.355.333.333	1.328.000.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.205.655.000	1.345.780.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.111.815.216	1.266.150.398
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	1.122.439.000	1.095.116.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	794.644.000	888.083.500
Cộng		4.234.553.216	4.595.129.898

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM TOÁN

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	844.877.000	840.350.500
Bà Trịnh Thi Hoa	Thành viên	98.000.000	96.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	98.000.000	80.000.000
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên	-	16.000.000
Cộng		1.040.877.000	1.032.350.500

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2022 (VNĐ)
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm (*)	409.572.421	5.274.891.532

(*) Trong năm 2023, Công ty đã điều chỉnh giảm chi phí thuê đất năm 2022 theo quyết định số 1068/QĐ-CT-DON ngày 25/04/2023 về việc giảm tiền thuê đất năm 2022 và không trích bổ sung chi phí thuê đất năm 2023 theo tờ trình số 101/TTr-SZL-KDĐT ngày 27 tháng 12 năm 2023 về việc trình tạm nộp tiền thuê đất hàng năm của KCN Long Thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được ước tính dựa trên cách tính theo tờ trình tạm nộp tiền thuê đất hàng năm của KCN Long Thành số 101/TTr-SZL-KDĐT ngày 27 tháng 12 năm 2023 đã được Tổng Giám đốc thông qua như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Từ 1 năm trở xuống	3.148.195.232	3.148.195.232
Trên 1 năm đến 5 năm	14.009.468.782	13.537.239.498
Trên 5 năm	133.036.038.966	136.656.463.483
Cộng	150.193.702.981	153.341.898.213

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro lãi suất
 - + Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn.

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	173.648.046.494	172.285.071.042
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.150.120.744	23.588.008.940
Đầu tư ngắn hạn	70.000.000.000	177.000.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	429.134.567.238	539.209.479.982
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	255.385.479.711	257.855.046.704
Phải trả người bán và phải trả khác	138.309.283.654	188.488.359.837
Chi phí phải trả	15.553.224.891	15.037.395.107
Cộng	409.247.988.256	461.380.801.648

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Rủi ro tín dụng

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

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Tiền và tương đương tiền	173.648.046.494	172.285.071.042
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.150.120.744	23.588.008.940
Cộng	192.798.167.238	195.873.079.982

Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Vay (VNĐ)	Nợ phải trả (VNĐ)	Chi phí phải trả (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
Dưới 01 năm	78.940.283.296	46.438.018.883	5.026.301.803	130.404.603.982
Từ 1 – 5 năm	176.445.196.415	91.871.264.771	10.526.923.088	278.843.384.274
Tại ngày 31/12/2023	255.385.479.711	138.309.283.654	15.553.224.891	409.247.988.256

	Vay (VNĐ)	Nợ phải trả (VNĐ)	Chi phí phải trả (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
Dưới 01 năm	20.172.000.000	81.417.403.409	8.165.197.352	109.754.600.761
Từ 1 – 5 năm	237.683.046.704	107.070.956.428	6.872.197.755	351.626.200.887
Tại ngày 01/01/2023	257.855.046.704	188.488.359.837	15.037.395.107	461.380.801.648

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất đối với các hợp đồng vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi. Bảng dưới đây cung cấp chi tiết các khoản nợ theo từng loại lãi suất:

	Tại ngày 31/12/2023 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	52.975.679.392	38.928.791.708
Theo lãi suất thả nổi	202.409.800.319	218.926.254.996

Để quản lý rủi ro về lãi suất, Công ty duy trì một cơ cấu hợp lý giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2023 (Được báo cáo lại)	Năm 2022 (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.336	4.364

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do tính lại số cổ phần lưu hành bình quân trong năm từ việc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và xác định lại quỹ khen thưởng phúc lợi của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2023.

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

Theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 12/1/NQ-SZL-HĐQT ngày 04 tháng 02 năm 2024, Công ty đã đăng ký quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (Mã cổ phiếu: SZC). Thời điểm giao dịch dự kiến là vào tháng 03 năm 2024 với số lượng dự kiến mua tối đa là 6.048.000 cổ phiếu với đơn giá là 20.000 đồng/cổ phiếu.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

 Phạm Anh Tuấn Tổng Giám đốc	 Phạm Trần Hưng Thịnh Kế toán trưởng	 Tiêu Thị Cẩm Anh Người lập biểu
---	---	---

2. Ý KIẾN KIỂM TOÁN



RSM Vietnam

147-147 Bis Hai Bà Trưng,
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 64/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC**Lục Thị Vân****Phó Tổng Giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1**Trịnh Thanh Thanh****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2020-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2024

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

Đồng Nai, ngày 22 tháng 03 năm 2024



[Handwritten signature]

Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc







CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
SONADEZI LONG THANH SHAREHOLDING COMPANY

KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH, XÃ TAM AN, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM

LONG THANH ZONE, TAM AN VILLAGE, LONG THANH DISTRICT, DONG NAI PROVINCE, VIET NAM

TEL: (84) 251 3514494 FAX: (84) 251 3514499

longthanhiz@szl.com.vn

www.szl.com.vn