



SONADEZI
LONG THÀNH
MEMBER OF SONADEZI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH



2 0 2 1
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



SZL

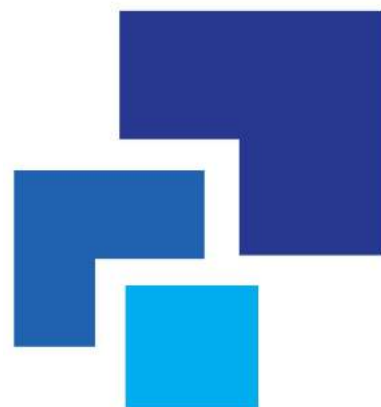
The logo consists of a stylized graphic on the left and the letters 'SZL' on the right. The graphic is composed of four overlapping squares: a dark blue square at the top right, a medium blue square at the top left, a light blue square at the bottom left, and a small light blue square at the bottom center. The letters 'SZL' are in a bold, sans-serif font, colored in a medium blue.

MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

THÔNG TIN CHUNG	6
1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT	7
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	10
3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	11
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	21
5. QUẢN LÝ RỦI RO	22
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	24
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	25
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	27
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	30
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	38
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	40
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	43
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	46
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	47
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	49
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	49
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI	50
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN	51
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	51

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	52
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	53
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	53
3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT	54
QUẢN TRỊ CÔNG TY	56
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	57
2. BAN KIỂM SOÁT	61
3. CÁC GIAO DỊCH, THỪ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	61
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	64
1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	65
2. Ý KIẾN KIỂM TOÁN	115



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



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch:	Sonadezi Long Thành
Giấy CN ĐKND:	3600649539
Vốn điều lệ:	200.000.000.000 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:	18.190.900 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 15 ngày 02/07/2021 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 200 tỷ đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.



**SONADEZI
LONG THANH**
MEMBER OF SONADEZI



Năm 2010:

Tháng 02/2010. thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản Sonadezi.
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 2003:

Từ năm 2002 đến giữa năm 2003. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã hoàn tất toàn bộ các công việc cần thiết để hình thành nên KCN Long Thành. vốn điều lệ là 50 tỷ đồng.

Ngày 18/08/2003: Thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ngày 13/10/2003: Dự án KCN Long Thành đã hoàn tất về mặt thủ tục và chính thức thành lập.

Năm 2007:

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

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

Năm 2002:

Ngày 05/12/2002: 06 cổ đông sáng lập thống nhất thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Các Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành bao gồm 06 đơn vị Công ty Sonadezi Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp - Tổng Công ty Sonadezi); Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai; Công ty TNHH MTV Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai; Bưu điện Đồng Nai (đã chuyển thành Viễn Thông Đồng Nai từ ngày 01/01/2008); Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai; Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi

Năm 2008:

Ngày 09/09/2008. Công ty niêm yết cổ phiếu SZL lên thị trường chứng khoán.

Năm 2005:

Đến cuối năm 2005. Công ty đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng. Ngành nghề kinh doanh chính là phát triển Khu Công Nghiệp. Khu Dân Cư.

Năm 2013:

Ngày 25/09/2013. thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Khu Công nghiệp Châu Đức.

Năm 2015:

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

Năm 2020:

Tháng 01/2020. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành chính thức công bố hệ thống nhận dạng thương hiệu Sonadezi Long Thành.

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |

Năm 2018:

Tháng 01/2018: Công ty chính thức khởi công xây dựng Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 - Tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Năm 2014:

Ngày 23/09/2014: Thành lập Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành - Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

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; Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản	6820
2	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
3	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
4	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
7	Tái chế phế liệu	3830
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9	Thu gom rác thải độc hại	3812
10	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.	7110
11	Thu gom rác thải không độc hại	3811
12	Xây dựng nhà các loại	4100
13	Phá dỡ	4311
14	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15	Đại lý du lịch	7911
16	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	4661
18	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
19	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
20	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
21	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
23	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
24	Xây dựng công trình công ích	4220
25	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
26	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27	Chuẩn bị mặt bằng	4312
28	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
29	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
30	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
31	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
32	Điều hành tour du lịch	7912

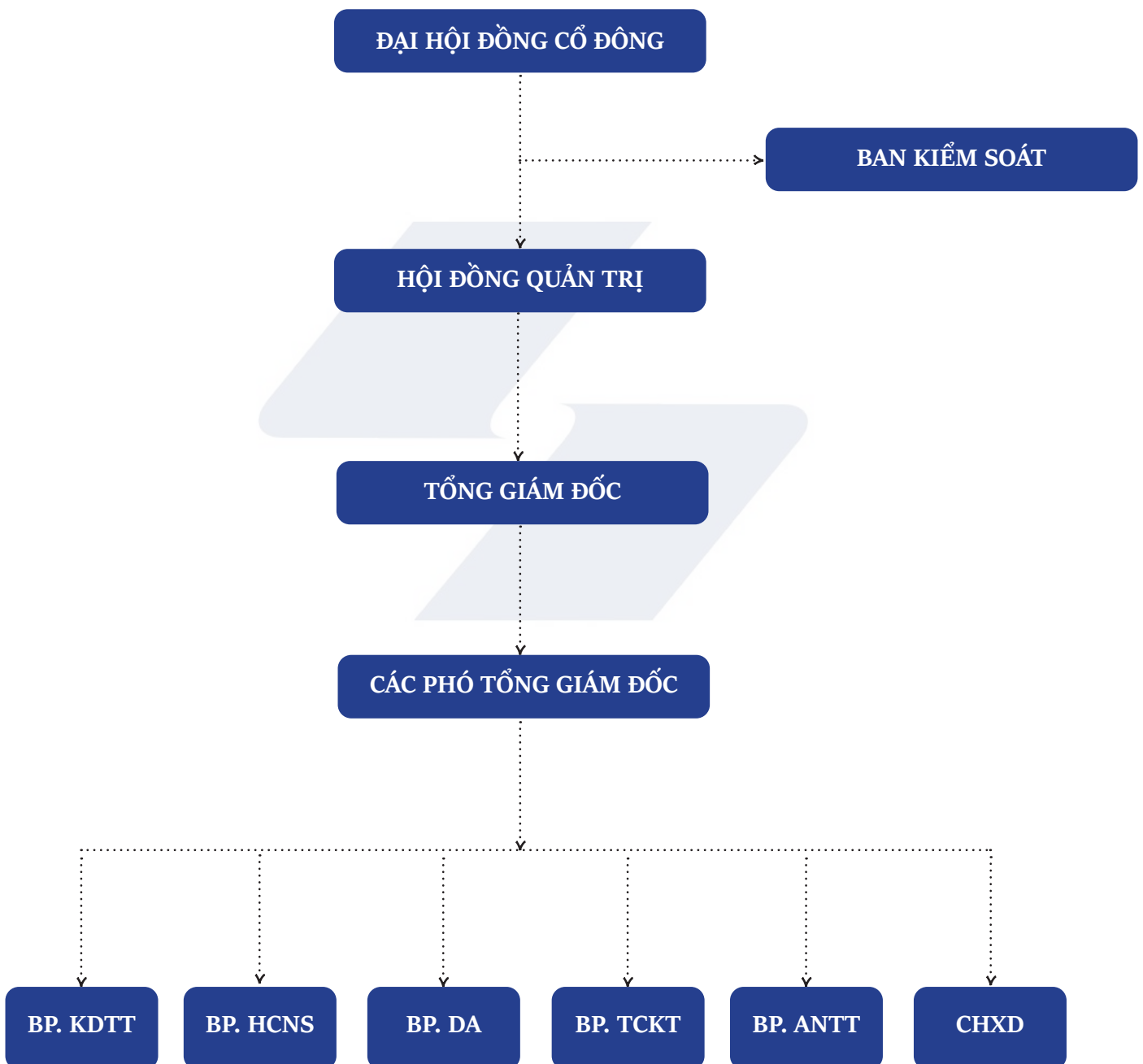
Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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	TGD công ty CP Sonadezi Châu Đức
2021 - nay	TV. HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp



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 SGDBDS 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 - TV. HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
2020 - nay	- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận. - TV. HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai

03

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 Kiến Phát
11/2010 - 12/2012	Nhân viên BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty CP Sonadezi Long Thành
01/2013 - 11/2016	Giám đốc Sàn GD BĐS Công ty CP Sonadezi Long Thành
12/2016 - nay	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty CP Sonadezi Long Thành
2021 - nay	- TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình - TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



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 Quản trị kinh doanh

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 Hội đồng quản trị Công ty CP 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

Ông NGÔ XUÂN QUẢNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 24/10/1976

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

2003 - 2014	Nhân viên phòng KH-KT tại Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai
2015 - 2018	Phó phòng KH-KT tại Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai
2019 - 2021	Trưởng phòng KH-KT tại Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai
2021 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2022 - nay	Chuyên viên Ban Dự án tại Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

07

Ông ĐINH 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 Phát triển KCN
2015 - 06/2019	TV. HĐQT, Phó TGD Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
04/2015 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2019 - nay	TV. HĐQT, Phó TGD Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
2020 - nay	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận



BAN KIỂM SOÁT

01

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/09/1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân 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: Cử nhân Kinh tế. Chuyên ngành Kế toán

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	Thành viên 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 lí 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	Đảng kiểm viên tại Chi cục Đảng kiểm số 06 - TP. HCM
2006 - 2009	Đảng 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 CP Sonadezi Long Thành
05/2016 - 05/2021	Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
06/2021 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP 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 kiêm Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
01/2019 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP 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: Cử nhân Kinh tế.

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 2022, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	428,2
2	Lợi nhuận trước thuế	110,9
3	Lợi nhuận sau thuế	92,35
4	Chi phí xây dựng cơ bản	837,711
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.
- Xây dựng văn hóa công ty, tạo môi trường làm việc văn minh, cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp, cải thiện thu nhập nhằm tạo sức thu hút các nguồn lực lao động chất lượng cao và lao động đặc thù tại địa phương.
- Nâng cao trình độ nghề nghiệp, phù hợp với yêu cầu của Công ty vì sự nghiệp phát triển đất nước.



4.3. MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY

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

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

Dịch bệnh Covid-19 diễn ra tại Việt Nam và nhiều nước trên thế giới ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động cho thuê nhà xưởng và đất công nghiệp của Công ty.

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 ...
- Tập trung tiếp thị đến các khách hàng hiện hữu có nhu cầu mở rộng dự án tại KCN Long Thành.

- Xác định đối tượng khách hàng tiềm năng cần thu hút đầu tư trong giai đoạn hiện nay, đặc biệt là làn sóng thu hút đầu tư từ các doanh nghiệp dịch chuyển nhà máy từ Trung Quốc sang các quốc gia có nền kinh tế, chính trị ổn định.

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.
- Khi lập dự án đầu tư cần phải chứng minh được nguồn vốn khả dụng phải đáp ứng được quy định định về tỷ lệ vốn đối ứng của doanh nghiệp, việc triển khai đồng thời nhiều dự án như hiện nay khiến Công ty sẽ gặp khó khăn khi chứng minh năng lực tài chính.



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.
- 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 2022, 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, trong đó đặc biệt là diễn biến dịch bệnh vẫn còn phức tạp. Đại dịch Covid-19 vẫn là rủi ro lớn nhất đối với kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng trong năm 2021. Rủi ro, thách thức từ bên ngoài:

- Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp với sự xuất hiện của biến chủng mới Omicron có khả năng lây nhiễm nhanh hơn rất nhiều lần so với chủng virus trước đây, khó lường, vẫn chưa được kiểm soát tại nhiều nước, nhiều khu vực, từ đó ảnh hưởng tới khả năng hồi phục của kinh tế thế giới, thương mại và đầu tư toàn cầu.

- Cạnh tranh chiến lược; căng thẳng thương mại và công nghệ giữa các nước lớn còn diễn ra dai dẳng và khó dự đoán.
- Tình hình căng thẳng chính trị phức tạp tại các nước Châu Âu, chủ nghĩa dân tộc cực đoan, xu thế bảo hộ gia tăng;
- Thiên tai, lũ lụt ảnh hưởng tới khả năng phục hồi kinh tế toàn cầu;
- Biến động chính trị do chiến tranh giữa Nga và Ukraine.

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.

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.
- Tình hình giá xăng dầu biến động leo thang do ảnh hưởng bởi cuộc chiến tranh xảy ra giữa Nga - Ukraine gây bất ổn định về chính trị.

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.
- Theo dõi, cập nhật diễn biến tăng giảm của giá xăng dầu tại Việt Nam và Thế giới.



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

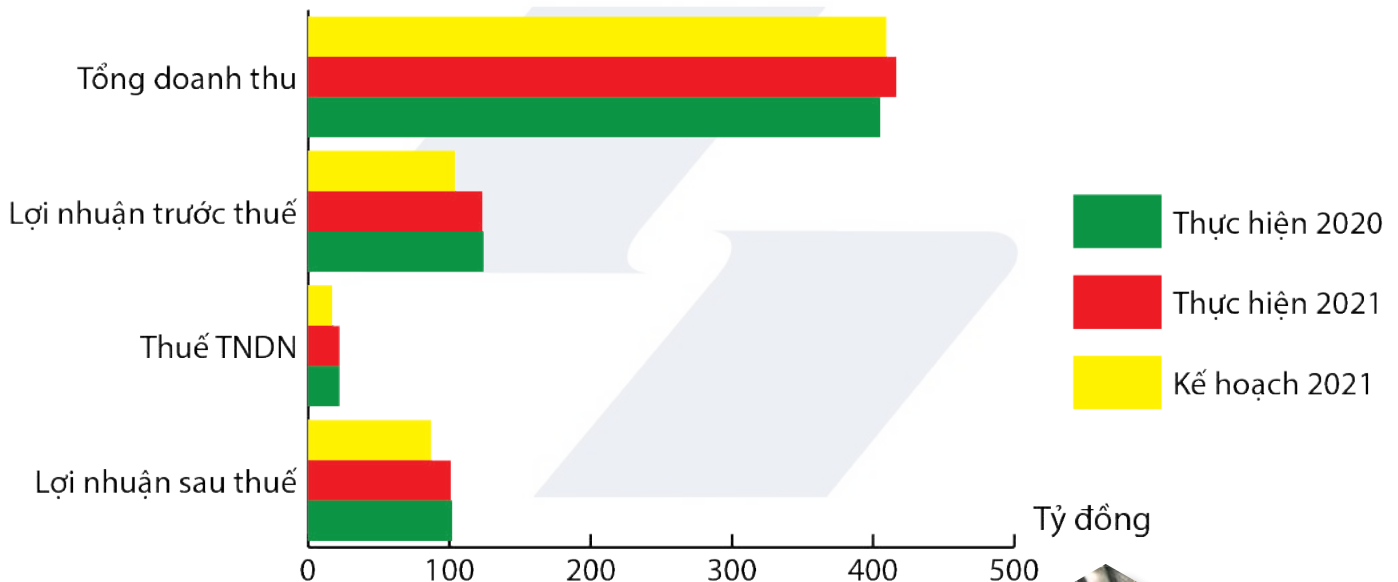


1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2021 được đánh giá là năm khó khăn, dưới sự ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, đặc biệt là trong giai đoạn tháng 07/2021 đến nay, các tỉnh Đông Nam Bộ, trong đó của tỉnh Đồng Nai, phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg trong thời gian dài đã ảnh hưởng đến kết quả tăng trưởng kinh tế của cả nước, ảnh hưởng nặng nề đến kết quả sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, với sự phản ứng kịp thời, chỉ đạo linh hoạt trong công tác phòng chống dịch Covid-19 cũng như sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, cùng sự đồng lòng, tuân thủ nghiêm các nguyên tắc, khuyến cáo phòng chống dịch Covid-19 của CB.CNV đã giúp Công ty hoàn thành vượt mức các mục tiêu đề ra trong sản xuất kinh doanh năm 2021, mà vẫn đảm bảo an toàn và tuân thủ đúng các quy định về phòng chống dịch Covid-19, cụ thể:

ĐVT: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện		Tỷ lệ thực hiện	
			2021	2020	2021/KH	2021/2020
1	Tổng doanh thu	409,4	416,5	405	101,7%	102,8%
2	Lợi nhuận trước thuế	104,1	123,4	124,2	118,5%	99,4%
3	Thuế TNDN	17	22,1	22,2	130%	99,5%
4	Lợi nhuận sau thuế	87,1	101,1	102	116%	99,1%



1.1. ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ

Trong năm 2021, Công ty đã ký Bản thỏa thuận với khách hàng cho thuê phần diện tích đất công nghiệp còn lại với diện tích 0,74ha. Lũy kế đến thời điểm hiện tại, Công ty đã cho thuê được 2.863.589,8 m² (286,35 ha). Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê lại đất dịch vụ tại KCN Long Thành.



1.2. NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ

Theo kế hoạch đặt ra năm 2021 là cho thuê 21 nhà xưởng trong đó có 06 nhà xưởng mới, 06 nhà xưởng đã qua sử dụng và 09 nhà xưởng ký phụ lục Hợp đồng gia hạn. Trong năm, trước diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, tình hình cho thuê nhà xưởng gặp rất nhiều khó khăn, kết quả cụ thể:

- Các nhà xưởng mới: 01 khách hàng ký Hợp đồng thuê NX 40 và 02 khách hàng ký Bản thỏa thuận thuê NX 70-71 (Nhà xưởng 70-71 đã được khởi công xây dựng vào tháng 11/2021).
- Các nhà xưởng đã qua sử dụng: 05 khách hàng ký Hợp đồng thuê 05 nhà xưởng (NX 43, NX 22-23, NX 42, NX 45).
- Nhà xưởng tiếp tục ký phụ lục gia hạn Hợp đồng: 10 nhà xưởng (NX 15, 27, NX 32 – 33, NX 30-31, NX 16,60,14,36).

Lũy kế đến thời điểm hiện tại đã cho thuê được 54 nhà xưởng, tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê là 272.404,42 m² (27,24 ha).



1.3. NHÀ XÂY THÔ VÀ ĐẤT NỀN:

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. Hiện tại, công ty đang triển khai xây dựng 14 căn liên kế 3 và tiếp tục hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng nền công ty chưa thực hiện mở bán sản phẩm đợt 3.



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

STT	Nội dung	Kế hoạch bán hàng 2021	Thực hiện	
			Nhập	Xuất
1	Xăng khoáng	1.221.392	912.000	912.320
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1.237.303	1.186.000	1.185.662



2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL		Ghi chú
			01/01/2021	31/12/2021	
1	Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	10,106%	10,106%	
2	Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	Được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 01/06/2021.
3	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	0%	0%	

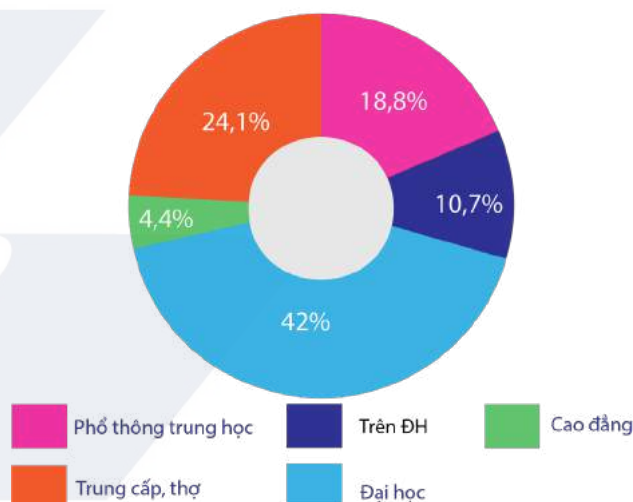
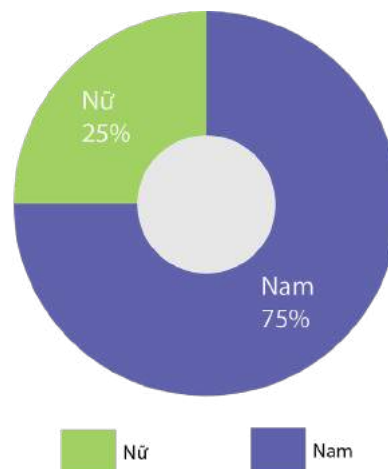
2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH:

STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	Được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 01/06/2021.

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

Tính đến ngày 31/12/2021, tổng số lao động tại Công ty là 112 người, được phân theo cơ cấu như sau:

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	12	10,70%
Đại học	47	42%
Cao đẳng	5	4,4%
Trung cấp, Thợ	27	24,1%
Phổ thông trung học	21	18,8%
Tổng cộng	112	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	84	75%
Nữ	28	25%
Tổng cộng	112	100%



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

Chính sách nhân sự và đào tạo

- Trong năm 2021, Công ty đã tuyển dụng 03 CB.CNV ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của Công ty.
- Đào tạo: Trong năm 2021, 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 11 khóa đào tạo theo kế hoạch. Các khóa còn lại không thể triển khai đúng như kế hoạch chủ yếu là do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, Chính phủ phải thực thi biện pháp giãn cách toàn xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, nên các cơ sở dịch vụ, cơ sở giáo dục tạm thời đóng cửa, một số các hoạt động bị hạn chế tổ chức tập trung đông người dẫn đến việc thực hiện các khóa học còn lại như dự kiến theo kế hoạch không thể thực hiện được.

Chính sách lương thưởng

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

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

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 của khác luôn được công ty quan tâm thực hiện theo đúng quy định và thời hạn. Công ty đã xây dựng nhiều chế độ khác dành cho người lao động như: xây dựng mức phụ cấp cho người lao động; khám sức khỏe định kỳ hằng năm; tổ chức tham quan du lịch nghỉ mát hằng năm; hỗ trợ tiền vé tàu xe hàng năm cho CB.CNV; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật; Chi hỗ trợ chi phí xét nghiệm Covid-19; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Tổ chức sinh nhật cho CB.CNV Công ty...



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



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, Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 50 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 3/5 nhà xưởng. Trong năm 2021, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê trên lô đất 5,8ha (khoảng 11 nhà xưởng) với diện tích cho thuê 26.621m², tổng mức đầu tư dự kiến là 193 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, để quảng bá thương hiệu và các sản phẩm dịch vụ của Công ty tại khu vực huyện Châu Đức, Công ty đang thực hiện các thủ tục đầu tư thi công Bảng quảng cáo tấm lớn tại KCN Châu Đức, dự kiến hoàn thành thủ tục và khởi công xây dựng trong Quý II năm 2022.



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

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 57 nhà xưởng. 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 để triển khai đầu tư xây dựng trong các năm tiếp theo.

Đối với phần diện tích đất khu dịch vụ 27,63 ha tại KCN Long Thành, trong năm 2021 Công ty lập thủ tục xin điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, theo đó xin điều chỉnh giảm diện tích đất dịch vụ và tăng diện tích đất công nghiệp và đất cây xanh.

Công tác bảo vệ môi trường: Tháng 12/2020, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư và phát lệnh khởi công công trình Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4 KCN Long Thành, công trình có giá trị hợp đồng là 127.724.850.000 đồng, xây dựng hoàn thành trong năm 2021.

Trong năm 2021, Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thành công trình Dây nhà liên kế lô LK3 (các căn từ 01 đến 14) tại KDC Tam An 1, công trình có giá trị hợp đồng thi công xây lắp là 11.995.183.812 đồng.



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

Dự án Khu dân cư và du lịch dọc sông Đồng Nai tại xã Tam An, huyện Long Thành với quy mô 195ha đã được Công ty bắt đầu triển khai thực hiện từ năm 2009, nhằm mục tiêu xây dựng và hình thành một khu dân cư dọc sông Đồng Nai hiện đại, với hạ tầng hoàn chỉnh, phù hợp với định hướng phát triển của huyện Long Thành.

Ngày 03/3/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 628/QĐ-UBND về việc quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035, theo đó, vị trí dự án phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

Trên cơ sở đó và cân đối năng lực tài chính, ngày 26/4/2021, liên doanh 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 doanh đã nộp hồ sơ theo quy định đến Sở Kế hoạch – Đầu tư.

Ngày 07/5/2021, Sở Kế hoạch – Đầu tư có văn bản số 1621/SKHĐT-KTĐT gửi các cơ quan có liên quan bao gồm: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên – Môi trường, Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai và UBND huyện Long Thành về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview (theo quy định tại Nghị định 25/2020/NĐ-CP). Đến nay các Sở và Bộ chỉ huy Quân sự đã có ý kiến phản hồi, chỉ còn thiếu ý kiến của UBND huyện Long Thành. Hiện tại, Phòng TNMT huyện Long Thành đã có ý kiến báo cáo gửi UBND huyện Long Thành để trình Huyện ủy xem xét.

Sau khi tổng hợp đầy đủ ý kiến các bên có liên quan, Sở Kế hoạch – Đầu tư trình báo cáo về hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất lên UBND tỉnh và đề xuất phương án tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo luật định.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SONADEZI LONG THÀNH

Dự án Khu dân cư 3 ha tại xã An Phước, huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho hoán đổi đất giữa Sonadezi Long Thành và Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai. Dự án đã được UBND huyện Long Thành xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Công văn số 12207/UBND-KT ngày 30/11/2020.

Sau khi được UBND huyện Long Thành xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, Công ty đã triển khai lập hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án, làm cơ sở xin giao đất. Trong đó có việc biên vẽ, chuyển quy hoạch dự án lên bản đồ địa chính khu đất. Ngày 21/6/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã ký xác nhận kiểm tra nội nghiệp bản đồ biên vẽ, chuyển quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất dự án KDC 03 ha.

Do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, toàn tỉnh Đồng Nai đã phải thực hiện giãn cách xã hội cũng như phong tỏa, cách ly y tế từ tháng 07/2021 đến tháng 10/2021, các hoạt động kinh tế, xã hội bị ảnh hưởng và ngưng trệ. Trong thời gian này, Công ty cũng không thể triển khai thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án.

Sau khi kết thúc giãn cách xã hội, trở lại trạng thái “bình thường mới”, ngày 21/10/2021, Công ty đã liên hệ Trung tâm Hành chính công tỉnh Đồng Nai nộp hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, huyện Long Thành. Đồng thời, UBND tỉnh Đồng Nai đang giải trình Tổng kiểm toán Nhà nước theo văn bản số 3091/UBND-KTN ngày 26/03/2021 liên quan đến nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất, giao đất các dự án dân cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Luật Đất đai 2013. Sau khi có ý kiến chính thức của Tổng kiểm toán Nhà nước đối với nội dung giải trình tại văn bản nêu trên, các cơ quan chức năng mới tiếp nhận và xử lý hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Công ty đã làm việc với Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện thủ tục ký quỹ, đảm bảo thực hiện dự án. Ngày 08/02/2022, Công ty và Sở Kế hoạch – Đầu tư đã ký Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư. Đồng thời, đến ngày 17/02/2022, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai đã có chứng thư bảo lãnh cho Công ty thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm.

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục liên hệ làm việc với Sở Tài nguyên – Môi trường và các cơ quan chức năng để xử lý nội dung vướng mắc trong công tác thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án.

* Tiến độ lập thủ tục đầu tư:

Ngày 06/1/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Công văn số 145/UBND-CNN về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành.

Ngày 04/7/2019, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 2094/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) dự án “Đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước quy mô 572 người, diện tích 30.000m²”.

Ngày 01/7/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Công văn số 7494/UBND-KTN về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành.



Ngày 20/8/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Công văn số 4309/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha).

Ngày 07/06/2021, Công ty đã thực hiện việc phê duyệt đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành.

Trong thời gian tới, sau khi hoàn thành thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất và thủ tục ban hành Quyết định giao đất. Công ty sẽ lập hồ sơ và trình Cảnh sát PCCC thẩm duyệt thiết kế bản vẽ thi công; Lập hồ sơ trình Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công.



DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1

- Tổng diện tích đất của dự án: 750.002,0 m²
- Diện tích đất giao thông, thủy lợi: 13.319,4m² (Không thực hiện bồi thường).
- Diện tích đất Công ty Vạn Thịnh Phát: 17.710 m² (Không thực hiện thu hồi đất, chỉ thực hiện thống nhất hoán đổi vị trí theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1756/UBND-CNN ngày 19/02/2019).
- Diện tích thực hiện công tác thu hồi đất: 718.972,6 m²/ 72 trường hợp.
- Diện tích đất đã hoàn thành bồi thường và bàn giao mặt bằng để quản lý: 627.100,3 m².

► Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

Hiện nay, dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 trong quá trình triển khai công tác bồi thường và bàn giao mặt bằng nên chưa triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. UBND huyện Long Thành đã ban hành các Quyết định thu hồi và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (03 đợt) đối với 72 trường hợp/718.972,6 m². Đến nay, có 60 trường hợp/664.223,7 m² đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và ký biên bản bàn giao mặt bằng (trong đó, đã tổ chức bàn giao mặt bằng để UBND xã Long Phước và Công ty phối hợp quản lý mặt bằng với phần diện tích 627.100,3 m²); còn lại 12/66.701,6 m² còn vướng mắc chưa nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng.

Công ty đang tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án. Hiện tại, công ty đang phối hợp với Xã Long Phước để tiếp nhận và giữ đất, triển khai việc xây dựng hàng rào tạm để tránh tình trạng tái lấn chiếm có thể xảy ra.

► Về công tác thẩm định nhu cầu sử dụng đất, xin thuê đất:

Ngày 16/06/2020, Sở Tài nguyên – Môi trường đã có Công văn số 4617/STNMT-QH góp ý đối với hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc dự án CCN Long Phước 1. Công ty đã liên hệ với các cơ quan chức năng để làm việc về các nội dung góp ý của Sở Tài nguyên – Môi trường. Đến nay, còn 02 nội dung vướng mắc chưa được giải quyết là việc chồng lấn quy hoạch ranh dự án CCN Long Phước 1 với ranh quy hoạch đường Long Phước – Phước Thái và việc đầu tư hệ thống tiêu thoát nước ngoài ranh dự án.

Để giải quyết vấn đề này, Công ty đã làm việc với đơn vị chuyên môn của huyện Long Thành và đã nhận được sự đồng thuận của bộ phận chuyên môn, cụ thể, ngày 12/7/2021, Phòng QLĐT huyện Long Thành đã có Báo cáo số 239/BC-P.QLĐT gửi UBND huyện về việc xử lý kiến nghị của Sonadezi Long Thành về đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài ranh CCN Long Phước 1, trong đó kiến nghị thống nhất một số nội dung sau:

+ Thống nhất sẽ cập nhật, bổ sung quy hoạch 02 vị trí thoát nước mưa và 01 vị trí thoát nước thải sau xử lý ngoài ranh CCN Long Phước 1;

+ Kiến nghị UBND huyện Long Thành giao cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tổ chức tự đầu tư thực hiện;

+ Thống nhất theo đề nghị của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết CCN Long Phước 1 về tuyến đường đối ngoại cho phù hợp với quy hoạch mặt cắt ngang tuyến đường Long Phước – Phước Thái, tạo điều kiện đầu nối giao thông thuận lợi, thông suốt;



+ Đề nghị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành thực hiện đầu tư xây dựng trước đoạn đường chống ranh theo quy mô mặt cắt, cấp hạng đường Long Phước – Phước Thái. Khi Dự án đường Long Phước – Phước Thái thực hiện sẽ đầu nối và bàn giao đoạn này cho địa phương quản lý chung tuyến đường Long Phước – Phước Thái.

Tuy nhiên, hiện nay UBND huyện Long Thành còn đang thực hiện lấy ý kiến của Sở Tài chính nên chưa có văn bản chỉ đạo để xử lý 02 nội dung vướng mắc nêu trên. Do đó chưa thể hoàn thành công tác thẩm định nhu cầu sử dụng đất để thuê đất của dự án.

► **Về công tác quy hoạch và lập thủ tục đầu tư xây dựng:**

Ngày 08/04/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 1047/QĐ-UBND về việc thành lập Cụm công Nghiệp Long Phước 1, xã Long Phước, huyện Long Thành;

Ngày 30/9/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 3169/QĐ-UBND về việc quyết định chủ trương đầu tư Cụm Công nghiệp Long Phước 1.

Ngày 24/11/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 4219/QĐ-UBND về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Cụm Công nghiệp Long Phước 1, xã Long Phước, huyện Long Thành.

Ngày 14/01/2019, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 131/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Long Phước 1, xã Long Phước, huyện Long Thành.

Ngày 16/10/2019, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 4548/SXD-QLHTĐT về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Đầu tư xây dựng công trình Cụm công nghiệp Long Phước 1, xã Long Phước, huyện Long Thành.

Ngày 07/01/2021, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 69/QĐ-UBND về việc quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư Cụm Công nghiệp Long Phước 1.

Ngày 05/04/2021, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành phê duyệt Quyết định số 79/QĐ-SZL-DA về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng & kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Phước 1.



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%

LỄ KHAI TRƯỞNG

CỬA HÀNG XĂNG DẦU SONADEZI LONG THÀNH



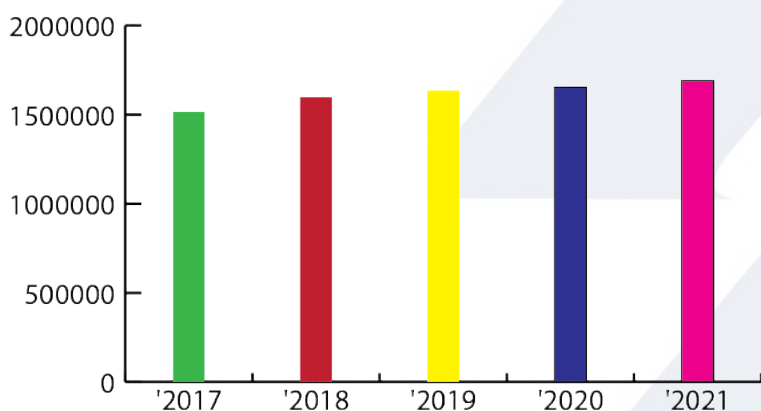
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

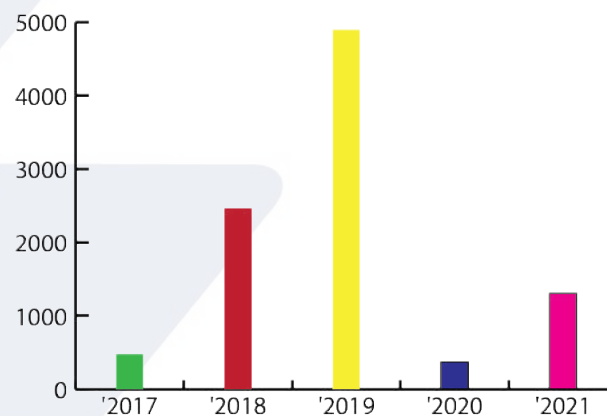
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
Tổng giá trị tài sản	1.515.754	1.599.242	1.637.040	1.653.051	1.689.862
Doanh thu thuần	320.822	364.862	371.050	359.309	387.810
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	105.155	126.909	122.129	123.915	122.177
Lợi nhuận khác	474	2.465	4.893	371	1.304
Lợi nhuận trước thuế	105.629	129.374	127.709	124.287	123.481
Lợi nhuận sau thuế	89.036	109.067	102.950	102.031	101.123
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	25%	30%	30%	DK 25%

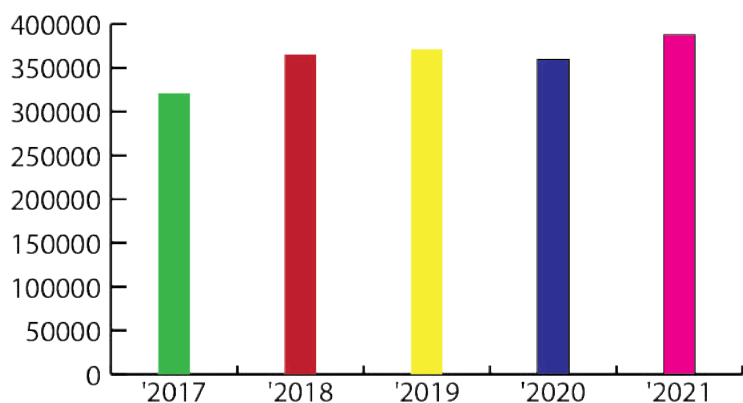
Tổng giá trị tài sản



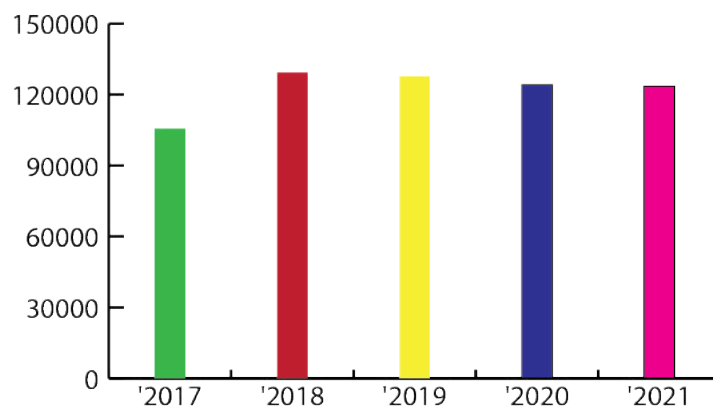
Lợi nhuận khác



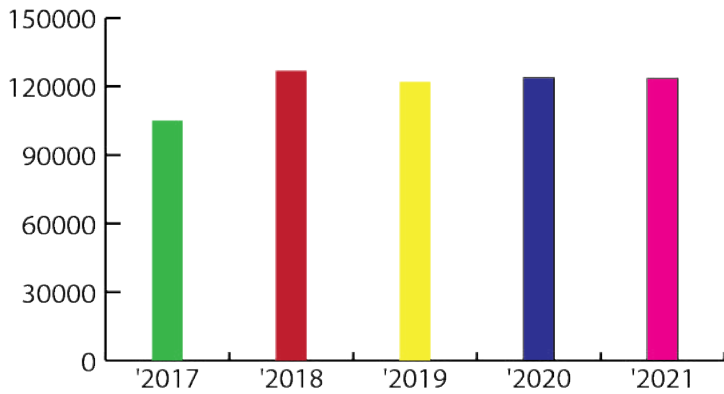
Doanh thu thuần



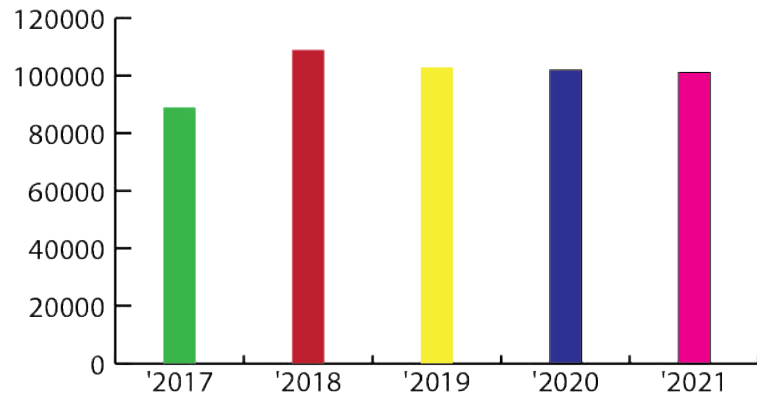
Lợi nhuận trước thuế



Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh



Lợi nhuận sau thuế



4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	7,06	5,70	5,14	5,00	2,84
• Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	5,13	4,38	3,91	3,59	1,41
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,64	0,57	0,67	0,65
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,87	1,76	1,32	1,99	1,85
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	2,77	3,14	3,33	3,03	3,14
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,23	0,23	0,22	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,28	0,30	0,28	0,28	0,26
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,17	0,19	0,15	0,18	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,15	0,15	0,06	0,06
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,31	0,33	0,32	0,34	0,36

4.3. GIÁ TRỊ SỔ SÁCH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2021

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{592.430.873.487}{18.190.900} = 32.569 \text{ đồng/CP.}$$

4.4. CỔ TỨC/LỢI NHUẬN CHIA CHO CÁC THÀNH VIÊN GÓP VỐN NĂM 2021:

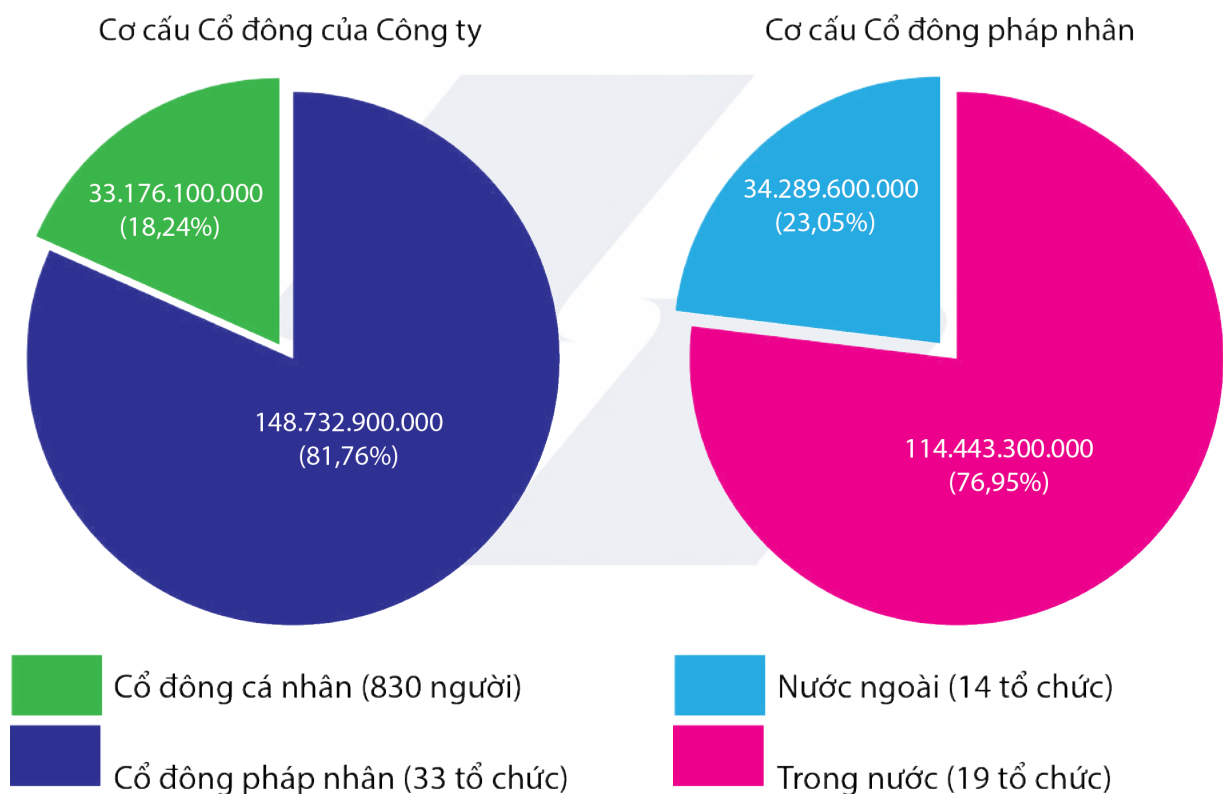
CỔ TỨC DỰ KIẾN NĂM 2021: **25%**

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

5.1. CỔ PHẦN

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

5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NHÀ NƯỚC

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (VNĐ)	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	102.380.000.000	51,19%
2	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	113404	11.322.000.000	5,661%
TỔNG CỘNG				113.702.000.000	56,851%

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	31.643.600.000	15.8218%
2	GALILEO – VIETNAM FUND	4, Rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg	CB7111	1.172.890.000	0.5864%
3	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	987.200.000	0.4936%
4	THOMAS OSTERWALD	Mylinsstr.38, B-60323, Frankfurt, German	I00308	790.300.000	0.3952%
5	WINKLER MARKUS	Frohaldpstrasse 20 CH-8038 Zurich	IS0532	740.000.000	0.3700%
6	EASTSPRING INVESTMENTS	26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	CS5892	358.600.000	0.1793%
7	LEONARD JOSEPH FORD	5000 Ammonett Dr APT 5303 Franklin, TN 37067 USA	IA7597	167.300.000	0.0837%
8	KB SECURITIES CO., LTD.	21, Yeouinaru-ro 4-gil, Yeongdeungpo-gu, Seoul	CA9209	70.000.000	0.0350%
9	SETH DAVID LEVINE	5 Hang Ming Street, Ma On Shan, New Territories, Hong Kong, China SAR	IA9506	40.000.000	0.0200%
10	Shinichi Sano	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	I00393	32.000.000	0.0160%
11	AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	1-20-3, Nihonbashi, Chuo-Ku, Tokyo, JP 103-0027	CA2521	31.600.000	0.0158%
12	CHEN TZU CHUNG	No 13, Lane 201, San Min Road, 3 Sec Taichung City	IS1252	30.000.000	0.0150%
13	RICHARD CIHLAR	No 52/4 DT743, Dong Tan, Di An ward, Di An Town, Binh	IB0037	30.000.000	0.0150%
14	Li Minghua	Lan Xing Wan Xiang Cheng, 22A-2401, No.98 Qingdao Zhong Lu, Jingqu, Weihai, Shandong, 264205, China	IA7838	20.000.000	0.0100%
15	Yozo Munakata	4-31-9 Yoga, Setagaya-ku, Tokyo Japan	IA5951	20.000.000	0.0100%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
16	Thomas Briem	Swiss Post Box 58685 Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria	IA6056	13.000.000	0.0065%
17	IWAICOSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 Imabashi, Chuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan	CA2539	11.000.000	0.0055%
18	Kitada Hiroki	(Room 407) 24-28 Phan Bội Châu, Q Hải Châu, Đà Nẵng	IC4203	10.000.000	0.0050%
19	KRUNGTHAI ZMICO SECURITIES COMPANY LIMITED	16TH FLOOR, LIBERTY SQUARE BUILDING, 287 SILOM ROAD, BANGRAK,	CA4050	8.500.000	0.0043%
20	LIM SO YOUNG	1606 Căn hộ cao cấp The Vista - Xa lộ Hà Nội, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	IA7902	4.000.000	0.0020%
21	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TO-	CS9483	4.000.000	0.0020%
22	Bryce Paul England	6 Lakeside Ave Monterey 2217 NSW Australia	IA8348	3.000.000	0.0015%
23	KAO KUO FENG	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	2.700.000	0.0014%
24	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	IS0992	2.000.000	0.0010%
25	Ishizuka Yosuke	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	IS0617	1.200.000	0.0006%
26	Kim Jong Chan	3FI, GJ Building 1666-13 Seo Cho-Dong, Seo Cho-Gu, Seoul, Korea	IA4733	1.000.000	0.0005%
27	LEE DONGHYEOK	18B/13 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đakao, Quận 1, TPHCM	IC4647	1.000.000	0.0005%
28	YANO TAKUYA	M2-3301, M2 building, Vinhomes Metropolis, 29 Lieu Giai, Q. Ba Đình, Hanoi	IC4809	700.000	0.0004%
29	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1 Churchill Place, London, E14 5HP	CS3043	600.000	0.0003%
30	J.P.MORGAN SECURITIES PLC	25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, United Kingdom.	CS1965	600.000	0.0003%
31	SAMSUNG SECURITIES CO., LTD.	15 fl., 67, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul, Korea	CA9463	600.000	0.0003%
32	AFC VF LIMITED	Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Cama-	CA6761	400.000	0.0002%
33	LEE, SHU-FENG	106-63, Weimin St., West Central Dist., Tainan City 700, Taiwan	IC2625	200.000	0.0001%
34	DETHRAT ANIWAT	70/169 Lumpini VilleonnuchLadkrabang,Ladkrabang Bangkok	IB0425	100.000	0.0001%
35	SONG JUNGHO	18 Đường Võ Cường 06, khu HUD, P. Võ Cường, Tp.Bắc Ninh	IB6579	100.000	0.0001%

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

Không thay đổi.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:

Trong năm 2021, Công ty không thực hiện mua bán, giao dịch cổ phiếu Quỹ.

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 TNHH MTV Cấp nước Đồng Nai.

- Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 17.915 m³/ngày đêm (tính bình quân 12 tháng của năm 2021).

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: 112 người.

- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 16.391.325 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, hỗ trợ chi phí xét nghiệm Covid-19,...

- 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 phòng chống dịch bệnh Covid-19, 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, trang bị kit test để xét nghiệm định kỳ giúp ngăn ngừa nguy lây nhiễm trong nhóm CB.CNV 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 2021, 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 11 khóa đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV thuộc các Bộ phận.

Các khóa học còn lại không thể triển khai theo đúng như kế hoạch chủ yếu là do tình hình diễn biến rất phức tạp của dịch bệnh Covid-19, các cơ sở giáo dục tạm thời đóng cửa, một số các hoạt động bị hạn chế tổ chức tập trung đông người dẫn đến việc tổ chức các khóa học như dự kiến theo kế hoạch không thể thực hiện được.

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

Trong năm 2021, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.201.807.000 đồng cho các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: ủng hộ xây dựng nhà tình thương, nhà đồng đội, chương trình “Vạn tấm lòng vàng” do Tổng Công ty Sonadezi phát động ...; Ủng hộ công tác xã hội hóa giáo dục (như chương trình tiếp sức đến trường, hỗ trợ học phí cho sinh viên nghèo,...); Đóng góp Quỹ "Nạn nhân chất độc màu da cam/Dioxin"; Đóng góp Quỹ "Đền ơn đáp nghĩa"; Ủng hộ gia đình chính sách (gia đình thương binh, liệt sỹ, thăm bà mẹ VNAH...); Đóng góp quỹ "Vì người nghèo"; Ủng hộ đồng bào nghèo; Ủng hộ Quỹ Doanh nhân; Ủng hộ khác cơ quan, đơn vị, đoàn thể tổ chức Hội nghị, hội thảo, văn nghệ, hội thao... nhân các ngày lễ, kỷ niệm. Đặc biệt, trước diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, trong năm, Công ty đã đóng góp hỗ trợ chi phí trang bị hệ thống xét nghiệm PCR Real-time, hỗ trợ các đơn vị, đoàn thể bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh cũng như hỗ trợ cho công tác phòng chống dịch Covid-19 với số tiền 2.279.257.000 đồng.

Tổng số tiền chi hỗ trợ trong năm là 3.481.064.000 đồng.

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



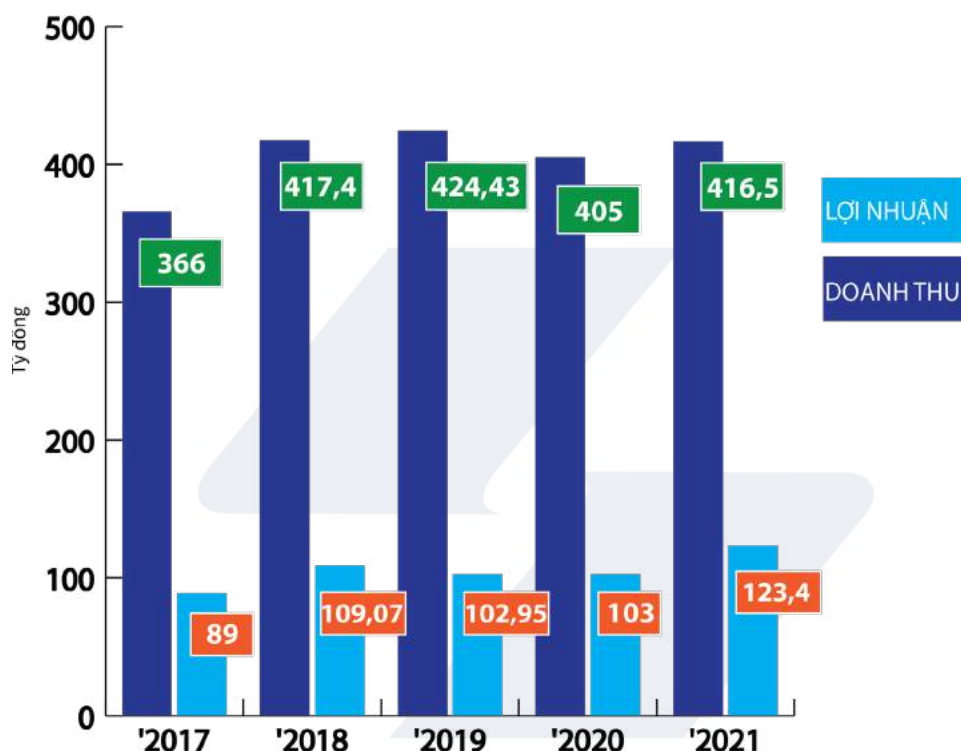
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2021 được đánh giá là năm khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp trong và ngoài nước trước ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, tuy nhiên hoạt động của công ty vẫn đảm bảo duy trì an toàn, liên tục, thông suốt. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 cũng đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với việc hoàn thành vượt mức các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2021 do Đại hội đồng cổ đông giao, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách nhà nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và người lao động. Một số thông tin chính về kết quả kinh doanh của năm như sau:

Doanh thu thực hiện là 416,5 tỷ đồng tương đương 101,7% so với kế hoạch (416,5 tỷ/409,4 tỷ), đạt 102,8% so với năm 2020 (416,5 tỷ /405 tỷ).

Lợi nhuận trước thuế đạt 123,4 tỷ đồng tương đương 118,5% so với kế hoạch (123,4 tỷ/104,1 tỷ), đạt 99,4% so với năm 2020 (123,4 tỷ/124,2 tỷ).

Lợi nhuận sau thuế đạt 101,1 tỷ đồng.



1.1. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1.1.1. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ BẢN

Trong năm 2021, Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án thuộc dự án Khu Công nghiệp Long Thành và Khu dân cư Tam An 1:

- Đối với KCN Long Thành:

+ Tiếp tục triển khai xây dựng 02 nhà xưởng thuộc cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4 và đường nội bộ cụm xưởng giai đoạn 5.

+ Mặc dù tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến nghiêm trọng trong năm 2021 nhưng Công ty cũng đã ký được thỏa thuận với khách hàng thuê xưởng số 70, 71 xây theo yêu cầu và Công trình cũng đã khởi công xây dựng vào tháng 10/2021.

+ Mua sắm, lắp đặt đèn đường số 2, 4, 6.

+ Thực hiện các duy tu, sửa chữa các xưởng đã xây dựng trong Khu Công nghiệp Long Thành.

- Đối với KDC Tam An 1:

+ Triển khai thi công 14 căn liên kế LK1.

- Các dự án mới:

+ Khu dân cư 03 ha xã An Phước: đang thực hiện thủ tục thẩm duyệt PCCC, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công.

+ Cụm Công nghiệp Long Phước 1: Đã thực hiện được thẩm định thiết kế cơ sở dự án, phê duyệt đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án.

1.1.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định (QCVN 40:2011/BTN-MT) 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 2021.
- Thực hiện chương trình giám sát môi trường KCN Long Thành định kỳ theo quy định, tần suất báo cáo 02 lần/năm.
- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường về nước thải công nghiệp đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Long Thành theo đúng quy định của pháp luật.
- Thực hiện lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo yêu cầu của Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước và Luật tài nguyên nước.
- Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải phát sinh và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định.
- Thực hiện lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ nộp cơ quan chức năng theo quy định.
- Thực hiện công tác giám sát môi trường toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN, kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

1.1.3. 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 2021, 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 11 khóa đào tạo. Các khóa học còn lại theo kế hoạch không thể triển khai chủ yếu do diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19 nên các cơ sở giáo dục tạm thời đóng cửa, một số các hoạt động bị hạn chế tổ chức tập trung đông người.

Đối với các khóa học chưa thực hiện sẽ được công ty chuyển sang năm 2022 để đưa vào kế hoạch đào tạo trong năm.

Trong năm 2021, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 3.481.064.000 đồng cho 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,... Trong đó có 2.279.257.000 đồng hỗ trợ các đơn vị đoàn thể bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 cũng như hỗ trợ phòng chống dịch bệnh Covid-19.



2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Cơ cấu tài sản						
	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	44,14	43,86	40,08	34,67	21,91
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		55,86	56,14	59,92	65,33	78,09
2	Cơ cấu nguồn vốn						
	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	65,16	63,80	56,82	66,54	64,94
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		34,84	36,20	43,18	33,46	35,06
3	Khả năng thanh toán						
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,53	1,57	1,76	1,50	1,54
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		7,06	5,70	5,14	5,00	2,84
	- Khả năng thanh toán nhanh		5,13	4,38	3,91	3,59	1,41
4	Tỷ suất sinh lời						
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu						
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần		32,92	35,46	34,23	34,59	31,84
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	27,75	29,89	27,75	28,40	26,08
	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản						
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản		6,97	8,09	7,76	7,52	7,31
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		5,87	6,82	6,29	6,17	5,98
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu		16,86	18,84	14,56	18,45	17,07

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

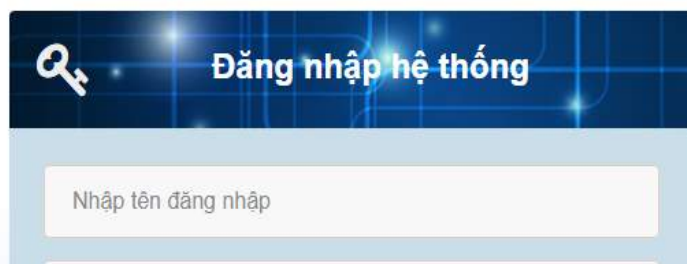
- Thực hiện công khai, minh bạch tất cả các hoạt động của Công ty đồng thời phổ biến rộng rãi các quy định, quy chế, quy trình và các thủ tục hành chính để công việc được thực hiện một cách đồng bộ và thống nhất; Tiếp tục tham mưu và đổi mới các quy trình đưa vào áp dụng (quy trình đào tạo, quy trình tuyển dụng, quy trình tạm ứng thanh toán...); Hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban.

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

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

- Chuyển đổi từ hình thức chấm công gián đơn, thủ công sang hình thức quét vân tay để chấm công.



4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

Trong năm 2022, nền 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, trong đó đặc biệt là diễn biến dịch bệnh vẫn còn phức tạp. Đại dịch Covid-19 với sự xuất hiện của biến chủng Omicron với nguy cơ lây nhiễm cao, đồng thời tình hình chiến tranh giữa Nga và Ukraine vẫn là rủi ro lớn nhất đối với kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng trong năm 2022.

Tuy nhiên, Công ty quyết tâm sẽ hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2022 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.

Các mục tiêu đặt ra năm 2022 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Triệu đồng)
1	Tổng doanh thu	428.245
2	Lợi nhuận trước thuế	110.954
3	Lợi nhuận sau thuế	92.395
4	Chi phí xây dựng cơ bản (bao gồm chi phí đền bù, giải tỏa)	837.711
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	25%

4.2. CÁC MỤC TIÊU THỰC HIỆN TRONG NĂM 2022

4.2.1. KINH DOANH KCN VÀ KDC

Kinh doanh KCN: Trong năm 2022, Công ty sẽ triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 4, 5, 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 dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

- Mục tiêu: Cho thuê được 07 nhà xưởng xây mới, 02 nhà xưởng cũ khách hàng hoàn trả và 07 nhà xưởng cũ khách hàng tái ký phụ lục hợp đồng gia hạn tại KCN Long Thành; 02 nhà xưởng xây mới tại KCN Châu Đức trong năm 2022.

Kinh doanh KDC: Triển khai bán hàng các dãy nhà liên kế tại KDC Tam An 1.

4.2.2. CÔNG TÁC XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Trong năm 2022, 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 2022 khoảng 837 tỷ đồng (bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng).

4.2.3. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI

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

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 4.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 6.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Dự án Khu dân cư Sonadezi Long Thành (3ha).
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha).
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview (79,08ha).
- Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành giai đoạn 4.

4.2.4. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

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

- 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, đẩy mạnh chính sách giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư.

- 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.

- 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 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.

5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 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 15.000m³/ngày đêm. Hiện nay, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đang trong quá trình vận hành thử nghiệm giai đoạn 4 của nhà máy với công suất 10.000m³/ngày đêm, nâng tổng công suất xử lý của nhà máy XLNTTT KCN lên 25.000m³/ngày đêm để phục vụ nhu cầu xử lý nước thải của toàn bộ KCN.

- Tháng 12/2021, Công ty đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 204/GP-BTNMT ngày 03/12/2021 với lưu lượng xả lớn nhất là 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, Kq = 0,9; Kf = 0,9 và QCVN 13:2015-MT/BTNMT, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9, riêng thông số màu đạt 50 Pt-Co).

- 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 2020 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 2021, 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. Đặc biệt, trước diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, trong năm, Công ty đã đóng góp hỗ trợ chi phí trang bị hệ thống xét nghiệm PCR Real-time, hỗ trợ các đơn vị, đoàn thể bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh cũng như hỗ trợ phòng chống dịch Covid-19.

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

Nền kinh tế thế giới năm 2021 đã chứng kiến tình trạng suy thoái ở nhiều quốc gia, khu vực trước tác động của dịch Covid-19. Đây cũng được cho là một năm khó khăn chung cho tất cả các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trong nước nói chung và mảng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành nói riêng trước diễn biến phức tạp và nguy hiểm của dịch bệnh Covid -19. Nhận thức được những khó khăn mà công ty phải đối mặt từ đầu năm 2021, Hội đồng quản trị công ty đã chỉ đạo sát sao các hoạt động ứng phó với dịch Covid-19, đảm bảo công ty hoạt động an toàn, thông suốt, bên cạnh đó, đã chỉ đạo Ban điều hành nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, nâng cao chất lượng quản trị và giám sát, hoàn thành các mục tiêu của công ty, 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 được những thành tựu đáng khích lệ trong giai đoạn nền kinh tế khó khăn hiện nay.

Trong năm 2021, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu thực hiện đạt 416,5 tỷ đồng tương đương 101,7% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 123,4 tỷ đồng tương đương 118,5% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 101,1 tỷ 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.
- + Giám sát công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19 đi đôi với hoàn thành mục tiêu sản xuất kinh doanh tại Công ty.

Nhìn chung, trong năm 2021, 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 2022 NHƯ SAU:

Kinh tế toàn cầu năm 2022 dự kiến sẽ hồi phục sau khi sụt giảm mạnh trong năm 2021 do tác động của dịch bệnh, trong bối cảnh vaccine đã được áp dụng rộng rãi tại các quốc gia. Trong năm 2021, Việt Nam đã có những nỗ lực đáng ghi nhận trong công tác kiểm soát dịch bệnh và duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, với triển vọng hồi phục của kinh tế thế giới trong năm 2022, kinh tế Việt Nam sẽ trở lại đà tăng trưởng dài hạn với chất lượng tăng trưởng tiếp tục được cải thiện.

Trước những cơ hội và thách thức của nền kinh tế, HĐQT đã đưa ra các định hướng trong năm 2022 như sau:

- Tiếp tục liên tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty.

- 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, ưu đãi về giá thuê cạnh tranh hơn cho khách hàng, 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.

- 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.

- Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2022, 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:

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 4.

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5.

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 6.

- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức. Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Dự án Khu dân cư Sonadezi Long Thành (3ha).

- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha).

- Dự án Khu đô thị Sona Riverview (79,08ha).

- Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành giai đoạn 4.

- 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.



 **KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH**
LONG THANH
MEMBER OF SONADEZI

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
			01/01/2021	31/12/2021	
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	28,39%	28,39%	- TV.HĐQT Tổng công ty Sonadezi. - TGD, TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức - TV.HĐQT Sonadezi Long Bình. - TV.HĐQT Sonadezi Châu Đức.
2	Phạm Anh Tuấn	TV. HĐQT. Tổng Giám đốc	10,106%	10,106%	- TV.HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
3	Huỳnh Hoàng Oanh	TV. HĐQT không điều hành	0%	0%	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
4	Đinh Ngọc Thuận	TV. HĐQT không điều hành	0,014%	0,014%	- Phó TGD, TV.HĐQT Tổng công ty Sonadezi - TV.HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi. - TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức - TV.HĐQT, TGD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
5	Lê Tiến Bộ	TV. HĐQT độc lập	10%	10%	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
6	Vũ Tiến Hùng	TV. HĐQT độc lập	0%	0%	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
7	Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT không điều hành	5,661%	5,661%	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
8	Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT độc lập	0,03%	0,01%	- TV. HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D). - Bổ nhiệm TV. HĐQT NK V (2021 - 2026) ngày 27/04/2021
9	Ngô Xuân Quảng	TV. HĐQT độc lập	0%	0%	Bổ nhiệm TV. HĐQT NK V (2021 - 2026) ngày 27/04/2021
10	Trần Anh Tuấn	TV. HĐQT không điều hành	0%	0%	Bổ nhiệm TV. HĐQT NK V (2021 - 2026) ngày 27/04/2021
11	Trần Thị Thanh Thủy	TV. HĐQT không điều hành	5,661%	5,661%	- Phó Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai - Bổ nhiệm TV. HĐQT NK V (2021 - 2026) ngày 27/04/2021

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, cụ thể:

- + 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.
- + Giám sát công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19 đi đôi với hoàn thành mục tiêu sản xuất kinh doanh tại Công ty.

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã ban hành 22 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 2021.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, KDC Tam An 1, Dự án Khu dân cư Sonadezi (3ha), dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, dự án Khu dân cư sinh thái Sona Riverview.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2022.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

1.3.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021

Trong năm 2021, 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 06 buổi họp định kỳ và 18 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	Nghị quyết số 13/NQ-SZL-HĐQT	18/01/2021	Ký kết Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Châu Đức với tổ chức có liên quan - Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
2	Quyết định số 29/QĐ-SZL-HĐQT	25/01/2021	Thông qua chủ trương sử dụng tài sản đảm bảo vay vốn Nhà máy XLNTTT Giai đoạn 4-KCN Long Thành	100%
3	Nghị quyết số 42/NQ-SZL-HĐQT	24/02/2021	Thông qua ngày chốt DS cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.	100%
4	Nghị quyết số 73/NQ-SZL-HĐQT	26/03/2021	Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 21 – NK IV (2016 – 2020)	100%
5	Quyết định số 78/QĐ-SZL-HĐQT	30/3/2021	Cử nhân sự làm người đại diện trực tiếp quản lý phần vốn góp của công ty cổ phần Sonadezi Long Thành tại công ty cổ phần Sonadezi An Bình	100%
6	Quyết định số 89/QĐ-SZL-HĐQT	27/4/2021	Chỉnh sửa và ban hành Điều lệ công ty	100%
7	Quyết định số 90/QĐ-SZL-HĐQT	27/4/2021	Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty CP Sonadezi Long Thành	100%
8	Quyết định số 91/QĐ-SZL-HĐQT	27/4/2021	Ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT	100%
9	Nghị quyết số 93/NQ-SZL-HĐQT	27/04/2021	Thông qua việc bổ nhiệm các chức danh cán bộ lãnh đạo, quản lý Công ty theo nhiệm kỳ V (2021 - 2026) của HĐQT.	100%
10	Nghị quyết số 94/NQ-SZL-HĐQT	27/04/2021	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.	100%
11	Quyết định số 134/QĐ-SZL-HĐQT	18/5/2021	Thông qua chủ trương vay vốn thực hiện dự án CCN Long Phước 1, tại xã Long Phước, huyện Long Thành	100%
12	Quyết định số 134A/QĐ-SZL-HĐQT	18/5/2021	Thông qua chủ trương vay vốn phần công nghệ cho công trình Nhà máy XLNTTT Giai đoạn 4-KCN Long Thành	100%
13	Nghị quyết số 141A/NQ-SZL-HĐQT	31/05/2021	Bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty.	100%
14	Nghị quyết số 145/NQ-SZL-HĐQT	07/06/2021	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021.	100%
15	Quyết định số 148/QĐ-SZL-DA	07/06/2021	Thông qua việc Phê duyệt dự án đầu tư Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	100%
16	Quyết định số 181/QĐ-SZL-DA	21/07/2021	Thông qua việc vay vốn triển khai dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	Nghị quyết số 596/NQ-SZL-HĐQT	19/08/2021	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức 2020	100%
18	Quyết định số 213/QĐ-SZL-HĐQT	24/09/2021	Ban hành Quy chế Quản lý tài chính	100%
19	Nghị quyết số 220/QĐ-SZL-HĐQT	18/10/2021	Ký kết Hợp đồng thi công nhà xưởng số 71 với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%
20	Nghị quyết số 225/QĐ-SZL-HĐQT	25/10/2021	Ký kết hợp đồng thi công gói thầu Xây lắp nhà xưởng số 49 (nhà xưởng 30x72 không có văn phòng) với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%
21	Nghị quyết số 256/NQ-SZL-HĐQT	27/12/2021	Ký kết Hợp đồng nguyên tắc về vận chuyển, xử lý chất thải công nghiệp với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	
22	Nghị quyết số 263/NQ-SZL-HĐQT	31/12/2021	Quyết định về việc sửa đổi, ban hành Quy chế Quản lý nợ	100%

1.3.3. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022

Trong năm 2022, 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

Hội đồng quản trị có 02 thành viên HĐQT độc lập bao gồm Ông Nguyễn Thế Phòng và Ông Ngô Xuân Quảng. Trong các kỳ họp HĐQT trong năm, các thành viên HĐQT đều tham gia trực tiếp các phiên họp Hội đồng quản trị và đưa ra các nhận xét, ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược hoạt động và phát triển của công ty cũng như chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động từ đó đề xuất các giải pháp phù hợp.

Bên cạnh đó, các thành viên HĐQT độc lập đã có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý, quản trị nên đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động của công ty trong suốt năm qua.

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	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
2	Đình Ngọc Thuận	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	
			01/01/2021	31/12/2021
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	3,00%	3,00%
2	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%
3	Lê Thị Quỳnh Thu	- Thành viên Ban Kiểm soát - Đã miễn nhiệm ngày 27/04/2021	0%	0%
4	Dương Ngọc Trúc Yên	- Thành viên Ban Kiểm soát - Bổ nhiệm ngày 27/04/2021	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 2021, 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 : 27.500.000 đồng/tháng
- Thưởng của HĐQT : 70.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 40.000.000 đồng/người

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021, 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 1.632.000.000 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 781.051.000 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 2021 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	166.000.000	
2	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT - Tổng Giám đốc	166.000.000	
3	Đinh Ngọc Thuận	TV. HĐQT	166.000.000	
4	Lê Tiến Bộ	TV. HĐQT	102.000.000	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
5	Vũ Tiến Hùng	TV. HĐQT	102.000.000	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
6	Nguyễn Thị Thu Vân	TV. HĐQT	102.000.000	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
7	Huỳnh Hoàng Oanh	TV. HĐQT	102.000.000	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
8	Trần Anh Tuấn	TV. HĐQT	64.000.000	Bổ nhiệm ngày 27/04/2021
9	Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT	64.000.000	Bổ nhiệm ngày 27/04/2021
10	Ngô Xuân Quảng	TV. HĐQT	64.000.000	Bổ nhiệm ngày 27/04/2021
11	Trần Thị Thanh Thủy	TV. HĐQT	64.000.000	Bổ nhiệm ngày 27/04/2021

- Thù lao/lương của Ban Kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2021 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng BKS	860.010.000	
2	Lê Thị Quỳnh Thu	TV.BKS	51.000.000	Miễn nhiệm ngày 27/04/2021
3	Trịnh Thị Hoa	TV.BKS	71.000.000	
4	Dương Ngọc Trúc Yên	TV.BKS	20.000.000	Bổ nhiệm ngày 27/04/2021

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2021 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT, Tổng Giám đốc	1.304.913.000	
2	Huỳnh Long Đức	Phó TGD	408.101.000	Bổ nhiệm ngày 01/06/2021
3	Lê Xuân Sâm	Phó TGD	1.165.212.481	
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Giám đốc Tài chính - KTT	839.694.000	

3.3. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do
			Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT	6.000	0,03%	2.000	0,01%	Bán

3.4. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	- Gửi tiền có kỳ hạn - Lãi tiền gửi có kỳ hạn	50.000 triệu đồng 2.574 triệu đồng
2	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	Bán hàng (Cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, ...)	3.035 triệu đồng
3	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ (thuê mặt bằng, phí sử dụng nước,...)	20.520 triệu đồng
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	Bán hàng (bán xăng, dầu; sử dụng nước) Mua hàng hóa, dịch vụ	450 triệu đồng 46.222 triệu đồng
5	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.093 triệu đồng
6	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Người có liên quan của TV.HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ	68.188 triệu đồng
7	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty Sonadezi	Mua hàng hóa, dịch vụ (vận chuyển & xử lý rác)	56 triệu đồng
8	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty Sonadezi	Bán hàng (sử dụng nước) Mua hàng (thi công xây dựng)	4 triệu đồng 846 triệu đồng

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

Trong năm 2021, 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. Các nội dung chủ yếu về công tác quản trị công ty.

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 31/12/2021

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

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		370.220.822.281	573.092.036.254
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	114.357.602.653	300.476.954.473
1. Tiền	111		59.271.904.023	17.226.954.473
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.085.698.630	283.250.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70.000.000.000	111.300.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	70.000.000.000	111.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		100.619.338.544	74.483.842.225
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	36.713.746.426	28.056.860.946
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	24.370.424.841	27.108.567.333
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	43.420.243.426	22.949.190.453
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(3.885.076.149)	(3.630.776.507)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	77.391.927.154	81.420.099.770
1. Hàng tồn kho	141		77.391.927.154	81.420.099.770
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.851.953.930	5.411.139.786
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	880.036.907	1.092.650.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.971.917.023	4.318.489.786
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.319.641.525.964	1.079.959.357.311
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216		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 31/12/2021

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

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		119.039.458.141	131.064.111.610
1. TSCĐ hữu hình	221	4.9	119.005.121.236	130.991.191.705
- Nguyên giá	222		486.543.082.813	476.531.035.105
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(367.537.961.577)	(345.539.843.400)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		34.336.905	72.919.905
- Nguyên giá	228		830.991.134	830.991.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(796.654.229)	(758.071.229)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	374.177.413.127	405.634.259.717
- Nguyên giá	231		664.964.720.400	658.774.887.990
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(290.787.307.273)	(253.140.628.273)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		326.512.019.829	52.399.816.513
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	326.512.019.829	52.399.816.513
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	270.836.400.000	270.836.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166.336.400.000	166.336.400.000
4. Dự phòng giảm giá CK đầu tư dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		225.395.642.328	216.344.176.932
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	223.851.715.696	214.630.763.300
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.12	1.543.926.632	1.713.413.632
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.689.862.348.245	1.653.051.393.565

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu B 01a - DN

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

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.097.431.474.758	1.099.986.720.944
I. Nợ ngắn hạn	310		130.556.512.537	114.605.585.401
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	24.583.403.969	18.174.700.547
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.185.357.927	1.000.123.912
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	1.246.358.212	2.134.290.743
4. Phải trả người lao động	314		5.198.884.000	7.243.838.553
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	10.924.187.334	6.926.781.066
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25.709.754.385	25.626.700.760
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	16.161.647.109	16.538.441.065
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		11.862.631.197	8.250.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.684.288.404	28.710.708.755
II. Nợ dài hạn	330		966.874.962.221	985.381.135.543
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		7.084.000.000	8.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	7.719.632.755	8.567.067.755
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	696.295.100.847	721.921.816.887
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	248.919.346.693	244.924.489.451
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		6.856.881.926	1.883.761.450
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		592.430.873.487	553.064.672.621
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	592.430.873.487	553.064.672.621
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		145.133.985.396	134.930.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		266.109.143.805	236.945.942.939
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		164.985.928.939	134.914.753.234
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		101.123.214.866	102.031.189.705
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.689.862.348.245	1.653.051.393.565

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	387.810.423.836	359.308.945.514
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		387.810.423.836	359.308.945.514
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	249.325.269.429	235.648.647.194
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		138.485.154.407	123.660.298.320
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	27.449.190.603	44.982.988.661
7. Chí phí tài chính	22		536.174.580	145.326.171
<i>Trong đó, chí phí lãi vay</i>	23		536.062.000	145.187.000
8. Chí phí bán hàng	25		2.578.345.482	3.699.223.967
9. Chí phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	40.643.048.547	40.883.394.360
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		122.176.776.401	123.915.342.483
11. Thu nhập khác	31		1.304.240.496	789.387.724
12. Chí phí khác	32		3.103	417.893.308
13. Lợi nhuận khác	40		1.304.237.393	371.494.416
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		123.481.013.794	124.286.836.899
15. Chí phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	22.188.311.928	22.257.731.837
16. Chí phí thuế TNDN hoãn lại	52		169.487.000	(2.084.643)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		101.123.214.866	102.031.189.705
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19.4	4.447	4.893

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 31/12/2021

Mẫu B 03a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		123.481.013.794	124.286.836.899
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	58.835.945.177	57.418.877.099
- Các khoản dự phòng	03		254.299.642	2.213.664.398
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		112.580	26.840
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.449.190.603)	(44.058.128.425)
- Chi phí lãi vay	06		536.062.000	145.187.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		155.658.242.590	140.006.463.811
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(32.133.647.754)	2.351.427.869
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.028.172.616	(7.279.365.003)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		21.495.953.093	52.271.121.618
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(9.008.339.303)	4.247.696.240
- Tiền lãi vay đã trả	14		(536.062.000)	(145.187.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(23.381.740.719)	(23.269.279.100)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(14.056.420.351)	(13.254.871.683)
- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		102.066.158.172	154.928.006.752
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		(314.082.138.244)	(154.795.135.104)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	(275.100.000.000)

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 31/12/2021

Mẫu B 03a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		86.300.000.000	374.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(80.000.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.615.176.603	37.210.752.425
7. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(242.166.961.641)	(97.784.382.679)

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	16.835.751.673	10.133.761.450
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(8.250.000.000)	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(54.528.626.000)	(54.560.194.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(45.942.874.327)	(44.426.432.550)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(186.043.677.796)	12.717.191.523
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		300.476.954.473	287.727.804.571
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(75.674.024)	31.958.379
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	70	4.1	114.357.602.653	300.476.954.473

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2022

 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 31/12/2021

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 cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 06 năm 2021 về việc thay đổi thông tin giấy tờ pháp lý của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02 tháng 07 năm 2021 về việc thay đổi thông tin giấy tờ pháp lý của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

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 2021 là 112 (31/12/2020: 110).

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:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	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, đấu giá bất động sản, quảng cáo BĐS, quản lý BĐS.	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, khí dầu mỏ hóa lỏng	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	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
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

1.4. CHU KỲ SẢN XUẤT. KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2.2. HÌNH THỨC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.3. KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

2.4. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ TRONG KẾ TOÁN

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

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

3.1. NGOẠI TỆ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản 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 cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư 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 khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

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 đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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 thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

3.7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

3.8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

Loại tài sản	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25

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.

3.9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

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.

3.10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí thuê đất KCN Châu Đức, chi phí kinh doanh nhà, 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.

3.11. NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.12. CHI PHÍ 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.

3.13. 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.

3.14. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ đầu tư phát triển

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.15. DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.16. 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.

3.17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.18. 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.

3.19. THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

	Tỷ lệ
Dịch vụ cung cấp nước	5%
Dịch vụ xử lý nước thải	10%
Dịch vụ cho thuê	10%
Các dịch vụ khác	10%
Cung cấp dịch vụ vào DN chế xuất	0%

Các loại thuế khác

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

3.20. 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.

3.21. 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.

3.22. 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.

3.23. 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.

3.24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Tiền mặt	39.879.336	41.777.107
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.232.024.687	17.185.177.366
Các khoản tương đương tiền	55.085.698.630	283.250.000.000
Cộng	114.357.602.653	300.476.954.473

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 03 tháng với lãi suất từ 5% đến 5,5%/ năm tại ngày 31/12/2021.

4.2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Samil Vina	4.123.518.945	3.567.529.927
Công ty TNHH Global Dyeing	5.193.597.017	4.995.232.559
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	5.849.797.287	4.063.247.798
Các khách hàng khác (*)	21.224.066.935	15.086.571.915
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	322.766.242	344.278.751
Cộng	36.713.746.426	28.056.860.946

(*) Tại ngày 31/12/2021, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 ngân hàng có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng.

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

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	-	-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	2.500.000.000	7.075.000.000	-	2.500.000.000	5.250.000.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	679.845.600.000	-	100.800.000.000	320.523.840.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	85.502.572.960	-	63.036.400.000	86.032.078.720	-
Cộng	166.336.400.000	772.423.172.960	-	166.336.400.000	411.805.918.720	-

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xuân Quý	3.970.538.988	334.964.917
Các nhà cung cấp khác	2.752.290.267	26.773.602.416
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục 8	17.647.595.586	-
Cộng	24.370.424.841	27.108.567.333

4.5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu	10.657.677.000	-	13.823.663.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	183.555.000	-	127.900.000	-
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”	32.297.164.346	-	8.755.475.031	-
Phải thu khác	281.847.080	-	242.152.422	-
Cộng	43.420.243.426	-	22.949.190.453	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục 8	10.331.114.380	-	10.379.863.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.6. NỢ XẤU

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2021 (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	6.925.430.692	3.040.354.543	7.443.594.784	3.812.818.277

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản thu này đã quá thời hạn 03 năm Công ty vẫn chưa thu được nợ.

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

	Tại ngày 31/12/2020 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2020 (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 TNHH Trang trí nội thất số 7	-	-	-	677.500.000	-	> 3 năm
Công ty CP Metal Box	-	-	-	2.604.253.710	1.822.977.597	> 0.5 đến 01 năm
Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng KJ	739.612.109	-	> 3 năm	739.612.109	-	> 3 năm
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	2.856.984.124	> 01 đến 03 năm	2.028.597.973	1.014.298.986	> 01 đến 02 năm
Công ty TNHH P&F Vina	366.740.837	183.370.419	> 01 đến 02 năm	1.393.630.992	975.541.694	> 0.5 đến 01 năm
Cộng	6.925.430.692	3.040.354.543		7.443.594.784	3.812.818.277	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.7. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	154.245.000	-	156.273.500	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	76.774.332.602	-	80.363.194.150	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	528.211.736	-
Hàng hóa	463.349.552	-	372.420.384	-
Cộng	77.391.927.154	-	81.420.099.770	-

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

4.8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Hạng mục KCN Long Phước	215.486.820.641	36.980.102.415
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.473.998.786	9.468.698.786
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	6.361.428.253	1.495.286.250
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	726.864.562
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.154.982.179	1.076.154.355
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	503.965.449	404.406.933
Hạng mục xây dựng khu dân cư	666.678.920	226.893.067
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	92.039.546.039	2.015.650.145
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	5.760.000
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	83.120.000	-
Cộng	326.512.019.829	52.399.816.513

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 01/01/2021	447.882.369.753	12.365.393.719
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.515.831.515	2.106.412.920
Mua trong năm	-	-
Giảm khác	-	-
Tại ngày 31/12/2021	455.398.201.268	14.471.806.639
Giá trị hao mòn lũy kế tại ngày 01/01/2021		
	325.057.158.967	10.722.924.609
Khấu hao trong năm	19.481.624.037	593.366.340
Tại ngày 31/12/2021	344.538.783.004	11.316.290.949
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2021	122.825.210.786	1.642.469.110
Tại ngày 31/12/2021	110.859.418.264	3.155.515.690

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 211.540.935.922 VND.

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 khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
10.044.110.365	5.935.452.219	303.709.049	476.531.035.105
-	-	-	9.622.244.435
-	389.803.273	-	389.803.273
-	-	-	-
10.044.110.365	6.325.255.492	303.709.049	486.543.082.813
5.674.359.546	3.781.691.229	303.709.049	345.539.843.400
1.403.477.000	519.650.800	-	21.998.118.117
7.077.836.546	4.301.342.029	303.709.049	367.537.961.577
4.369.750.819	2.153.760.990	-	130.991.191.705
2.966.273.819	2.023.913.463	-	119.005.121.236

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 31/12/2021 (VNĐ)	Tăng trong năm (VNĐ)	Giảm trong năm (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Nguyên giá				
Nhà	648.479.871.686	6.299.977.371	(110.144.961)	642.290.039.276
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	-	-	16.484.848.714
Cộng:	664.96.720.400	6.299.977.371	(110.144.961)	658.774.887.990
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	284.554.445.273	36.547.689.000	-	248.006.756.273
Cơ sở hạ tầng	6.232.682.000	1.098.990.000	-	5.133.872.000
Cộng:	290.787.307.273	37.646.679.000	-	253.140.628.273
Giá trị còn lại:				
Nhà	363.925.426.413			394.283.283.003
Cơ sở hạ tầng	10.251.986.714			11.350.976.714
Cộng:	374.177.413.127			405.634.259.717

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 136.704.990.046 VND.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 của BĐS đầu tư là 53.475.301.178 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	862.550.000	1.092.650.000
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	17.486.907	-
Cộng:	880.036.907	1.092.650.000
Dài hạn		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	159.422.359.379	146.601.206.213
Chi phí trả trước kinh doanh đất	42.656.906.490	43.679.225.610
Chi phí trả trước đền bù đất	15.952.242.539	16.534.614.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	4.198.908.102	5.761.098.653
Chi phí trả trước dài hạn khác	894.118.475	632.651.475
Chi phí kinh doanh nhà	727.180.711	1.421.966.810
Cộng:	223.851.715.696	214.630.763.300

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.12. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.543.926.632	1.713.413.632

4.13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là các bên liên quan - xem thêm mục 8	150.608.535	150.608.535	4.742.869.935	4.742.869.935
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	4.244.063.313	4.244.063.313	2.193.096.329	2.193.096.329
Công ty TNHH MTV Nguyễn Phước	2.983.355.208	2.983.355.208	-	-
Công ty CP Kỹ thuật SEEN	9.371.810.901	9.371.810.901	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	7.833.566.012	7.833.566.012	11.238.734.283	11.238.734.283
Cộng	24.583.403.969	24.583.403.969	18.174.700.547	18.174.700.547

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành (*)	10.924.187.334	6.926.781.066
Dài hạn		
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	7.719.632.755	8.567.067.755

(*) Trích bổ sung tiền thuê đất tại KCN Long Thành do thay đổi đơn giá thuê theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

4.15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2021	
	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		587.186.847
Thuế thu nhập cá nhân		354.995.000
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất		200.287.579
Các khoản phí, lệ phí		103.888.786
Các loại thuế khác		-
Cộng		1.246.358.212

4.16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	25.709.754.385	25.626.700.760
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	696.295.100.847	721.921.816.887

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

Trong năm		Tại ngày 01/01/2021	
Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
4.107.390.132	4.107.390.132		
22.140.792.156	23.381.740.719	-	1.828.135.410
2.861.238.800	2.689.340.800	-	183.097.000
683.584.130	483.296.551	-	
491.352.540	510.522.087	-	123.058.333
5.000.000	5.000.000	-	-
30.289.357.758	31.177.290.289	-	2.134.290.743

4.17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	84.285.540
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.800.306.109	10.557.911.497
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	171.341.000	127.267.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.190.000.000	5.768.977.028
Cộng:	16.161.647.109	16.538.441.065
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	67.703.077.389	57.862.534.147
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	181.216.269.304	187.061.955.304
Cộng:	248.919.346.693	244.924.489.451

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

4.18. VAY

	Tại ngày 31/12/2021	
	Gía trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	11.862.631.197	11.862.631.197
Vay dài hạn	6.856.881.926	6.856.881.926
Cộng	18.719.513.123	18.719.513.123

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn bao gồm:

- Khoản vay bên liên quan với số dư đến ngày 31/12/2021 là 5.190.631.197 VNĐ là khoản vay từ Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thêm mục 8) nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các nhà xưởng cho thuê tại KCN Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất 7,5%/năm và được thế chấp bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC - TD ngày 27/07/2020 - xem thêm mục 4.10.
- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2021 là 13.528.881.926 VNĐ là khoản vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư hạng mục xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000m³/ngày đêm thuộc Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất 4,28%/năm với thời hạn cho vay là 57 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên và được đảm bảo bằng bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh KCN Biên Hòa.

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

Trong năm		Tại ngày 01/01/2021	
Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
11.862.631.197	8.250.000.000	8.250.000.000	8.250.000.000
6.856.881.926	1.883.761.450	1.883.761.450	1.883.761.450
18.719.513.123	10.133.761.450	10.133.761.450	10.133.761.450

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

4.19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

4.19.1. 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 01/01/2020	200.000.000.000	4.000.619.235
Lãi trong năm trước	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2019	-	-
Chia cổ tức năm 2019	-	-
Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết ĐHĐCĐ	-	-
Tại ngày 01/01/2021	200.000.000.000	4.000.619.235
Lãi trong năm nay	-	-
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2021	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2020	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-
Chia cổ tức năm 2020	-	-
Tại ngày 31/12/2021	200.000.000.000	4.000.619.235

Cổ phiếu quỹ (VNĐ)	Quỹ đầu tư phát triển (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
(22.812.874.949)	124.635.985.396	401.039.408.53	706.863.138.220
-	-	102.031.189.705	102.031.189.705
-	10.295.000.000	(10.295.000.000)	-
-	-	(14.195.000.000)	(14.195.000.000)
-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
-	-	(187.061.955.304)	(187.061.955.304)
(22.812.874.949)	134.930.985.396	236.945.942.939	553.064.672.621
		101.123.214.866	101.123.214.866
		5.845.686.000	5.845.686.000
		(13.030.000.000)	(13.030.000.000)
	10.203.000.000	(10.203.000.000)	-
	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
(22.812.874.949)	145.133.985.396	266.109.143.805	592.430.873.487

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.19.2. Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Vốn góp của công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	97.620.000.000	97.620.000.000
Cộng:	200.000.000.000	200.000.000.000

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.809.100)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

4.19.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	102.031.189.705	102.031.189.705
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(20.224.642.973)	(13.030.000.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	80.898.571.893	89.001.189.705
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.447	4.893

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 là số tạm trích theo Nghị quyết số 94/NQ-SZL-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2021 của Hội đồng quản trị.

4.20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Nguyên tệ	VNĐ	Nguyên tệ	VNĐ
Nợ khó đòi đã xử lý:				
Công ty TNHH Yo Limited	-	1.400.476.344	-	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	-	518.387.336	-	518.387.336

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	65.613.728.235	68.263.026.766
Doanh thu kinh doanh nhà đất	15.366.551.265	8.172.353.416
Doanh thu kinh doanh nước	75.712.331.500	71.399.118.500
Doanh thu xử lý nước thải	55.084.858.013	51.367.885.592
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	7.550.594.261	8.048.629.529
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	134.991.658.572	121.041.810.875
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	33.322.701.990	30.806.120.836
Doanh thu khác	168.000.000	210.000.000
Cộng	387.810.423.836	359.308.945.514
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	3.489.102.297	3.311.605.127

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

5.2. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	44.249.165.823	43.331.642.604
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	9.790.691.753	7.461.772.368
Giá vốn kinh doanh nước	67.816.674.177	64.020.176.931
Giá vốn xử lý nước thải	46.847.371.539	43.865.325.035
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	12.331.802.204	11.398.127.653
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	35.407.421.408	35.146.451.504
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	32.397.022.992	29.951.108.009
Giá vốn khác	485.119.533	474.043.090
Cộng	249.325.269.429	235.648.647.194

5.3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.165.550.603	25.899.488.425
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18.283.640.000	18.158.640.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	924.747.905
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	112.331
Cộng	27.449.190.603	44.982.988.661

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

5.4. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Chi phí nhân viên quản lý	27.357.333.263	26.819.846.400
Chi phí vật liệu quản lý	1.101.494.891	1.336.404.877
Chi phí đồ dùng văn phòng	635.641.955	531.468.839
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.263.411.420	2.284.138.351
Thuế, phí và lệ phí	21.638.866	79.395.466
Chi phí dự phòng	254.299.642	2.213.664.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.685.413.276	1.459.299.791
Chi phí bằng tiền khác	7.323.815.234	6.159.176.238
Cộng	40.643.048.547	40.883.394.360

5.5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Chi phí hàng thương mại	31.609.670.832	29.207.646.931
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.430.689.460	13.485.179.425
Chi phí nhân công	27.357.333.263	26.819.846.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.835.945.177	57.418.877.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.461.658.092	145.682.955.532
Chi phí khác bằng tiền	12.734.293.350	14.806.613.568
Cộng	288.429.590.174	287.421.118.955

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu B 09 - DN

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

5.6. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

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

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	123.481.013.794	124.286.836.899
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.744.185.848	5.160.462.287
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(18.283.640.000)	(18.158.640.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	110.941.559.642	111.288.659.186
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	22.188.311.928	22.257.731.837

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

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

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 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	16.835.751.673	10.133.761.450

6.2. SỐ TIỀN ĐÃ THỰC TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	8.250.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

	Kinh doanh hạ tầng KCN (VNĐ)	Kinh doanh nhà, nền đất (VNĐ)
Doanh thu		
Từ khách hàng bên ngoài	65.613.728.235	15.366.551.265
Cộng	65.613.728.235	15.366.551.265
Kết quả hoạt động kinh doanh		
Kết quả của bộ phận	21.364.562.412	5.575.859.512
Chi phí bán hàng	(338.769.754)	(75.966.487)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.580.887.082)	(1.541.225.311)
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		
Các thông tin khác		
Chi phí mua sắm tài sản	9.622.244.435	-
Chi phí khấu hao	17.333.385.492	3.055.378.000

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

Kinh doanh nước (VNĐ)	Cho thuê nhà xưởng (VNĐ)	Hoạt động khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
75.712.331.500	142.542.252.833	88.575.560.003	387.810.423.836
75.712.331.500	142.542.252.833	88.575.560.003	387.810.423.836
7.895.657.323	94.803.029.221	8.846.045.939	138.485.154.407
(374.293.474)	(1.351.431.297)	(437.884.470)	(2.578.345.482)
(7.593.750.845)	(16.043.285.945)	(8.883.899.364)	(40.643.048.547)
			27.449.190.603
			(536.174.580)
			1.304.240.496
			(3.103)
			123.481.013.794
			(22.188.311.928)
			(169.487.000)
			101.123.214.866
-	6.189.832.410	389.803.273	16.201.880.118
-	35.573.980.000	2.873.201.685	58.835.945.177

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

	Kinh doanh hạ tầng KCN (VNĐ)	Kinh doanh nhà, nền đất (VNĐ)
Doanh thu		
Từ khách hàng bên ngoài	68.263.026.766	8.172.353.416
Cộng	68.263.026.766	8.172.353.416
Kết quả hoạt động kinh doanh		
Kết quả của bộ phận	24.931.384.162	710.581.048
Chi phí bán hàng	(521.870.934)	(64.345.906)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(7.477.346.807)	(895.177.427)
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		
Các thông tin khác		
Chi phí mua sắm tài sản	7.346.425.730	38.324.825
Chi phí khấu hao	17.697.952.473	4.253.762.275

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

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

Kinh doanh nước (VNĐ)	Cho thuê nhà xưởng (VNĐ)	Hoạt động khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
71.399.118.500	129.090.440.404	82.384.006.428	359.308.945.514
71.399.118.500	129.090.440.404	82.384.006.428	359.308.945.514
7.378.941.569	82.545.861.247	8.093.530.294	123.660.298.320
(529.843.456)	(1.971.802.810)	(611.360.861)	(3.699.223.967)
(7.820.865.789)	(15.665.883.718)	(9.024.120.619)	(40.883.394.360)
			44.982.988.661
			(145.326.171)
			789.387.724
			(417.893.308)
			124.286.836.899
			22.257.731.837
			(2.084.643)
			102.031.189.705
-	64.075.811.434	2.141.120.095	73.601.682.084
-	32.558.716.000	2.908.446.351	57.418.877.099

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 CP Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2	Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
3	Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4	Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
5	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
6	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
7	Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	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 CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13	Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
14	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

Phải thu thương mại:	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	318.866.017	319.066.151
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	25.212.600
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.900.225	-
Cộng - xem thêm mục 4.3	322.766.242	344.278.751

Phải thu ngắn hạn khác:	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	245.342.000	299.863.000
Cổ tức phải thu của CTCP Sonadezi Châu Đức	10.080.000.000	10.080.000.000
Tiền điện của Công ty CP Sonadezi An Bình	2.914.435	-
Tiền điện của Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	2.857.945	-
Cộng - xem thêm mục 4.5	10.331.114.380	10.379.863.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu B 09 - DN

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

Trả trước ngắn hạn cho người bán	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	8.434.055.737	-
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	5.906.670.102	-
Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.306.869.747	-
Cộng - xem thêm mục 4.4	17.647.595.586	-

Phải trả ngắn hạn cho người bán:	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	(980.529.510)
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	(3.599.448.825)
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(146.008.500)	(154.638.000)
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	-	(5.253.600)
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(4.600.035)	(3.000.000)
Cộng - xem thêm mục 4.13	(150.608.535)	(4.742.869.935)

Các khoản đi vay - xem thêm mục 4.18:	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	(5.190.631.1977)	(10.133.761.450)

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

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	3.035.074.427	3.006.360.172
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.313.370	294.426.364
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.714.500	609.500
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	10.209.091
Cộng - xem thêm mục 5.1	3.489.102.297	3.311.605.127

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	10.644.025.392
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	46.222.081.548	43.177.854.612
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	846.245.087	18.087.138.946
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	20.519.808.789	4.657.018.818
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	68.188.490.500	64.190.643.670
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	56.280.000	60.894.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.093.419.000	885.866.666
Cộng	136.926.324.924	141.703.442.104

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp	30.714.000.000	30.714.000.000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	3.396.600.000	3.396.600.000
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	194.569.500	194.760.000
Cộng	34.305.169.500	34.305.360.000

	Năm 2020 (VNĐ)	Năm 2019 (VNĐ)
Thu cổ tức:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	6.303.640.000	6.303.640.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	10.080.000.000	10.080.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	500.000.000	375.000.000
Cộng	18.283.640.000	18.158.640.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu B 09 - DN

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

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

Họ tên	Chức vụ	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	166.000.000	159.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	166.000.000	159.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	166.000.000	159.000.000
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	102.000.000	159.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	102.000.000	159.000.000
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	102.000.000	159.000.000
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	102.000.000	159.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2021)	64.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2021)	64.000.000	-
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2021)	64.000.000	-
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2021)	64.000.000	-
Cộng		1.162.000.000	1.113.000.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.304.913.400	981.637.000
Bà Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/06/2021)	408.101.000	-
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.165.212.481	917.417.563
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	839.694.000	607.440.000
Cộng		3.717.920.881	2.506.494.563

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM TOÁN

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Tiền lương và các chi phí hoạt động.	1.002.010.000	769.740.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu B 09 - DN

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

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2021 (VNĐ)	Năm 2020 (VNĐ)
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	5.274.891.532	4.665.684.389

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2020 (VNĐ)
Từ 1 năm trở xuống	1.343.254.430	1.343.254.430
Trên 1 năm đến 5 năm	5.574.505.884	5.373.017.720
Trên 5 năm	41.544.243.636	47.020.623.332
Cộng	48.462.003.950	53.736.895.482

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu B 09 - DN

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	114.357.602.653	300.476.954.473
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.486.347.277	38.249.747.439
Đầu tư ngắn hạn	70.000.000.000	111.300.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	394.180.349.930	616.363.101.912
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	18.719.513.123	10.133.761.450
Phải trả người bán và phải trả khác	107.086.787.467	86.595.146.191
Chi phí phải trả	18.643.820.089	15.493.848.821
Cộng	144.450.120.679	112.222.756.462

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:

	Tại ngày 31/12/2021 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Tiền và tương đương tiền	114.357.602.653	300.476.954.473
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.486.347.277	38.249.747.439
Cộng	157.843.949.930	338.726.701.912

- Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó
- 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	11.862.631.197	39.383.710.078	10.924.187.334	62.170.528.609
Từ 1 – 5 năm	6.856.881.926	67.703.077.389	7.719.632.755	82.279.592.070
Tại ngày 31/12/2021	18.719.513.123	107.086.787.467	18.643.820.089	144.450.120.679

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

	Vay (VNĐ)	Nợ phải trả (VNĐ)	Chi phí phải trả (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
Dưới 01 năm	8.250.000.000	28.732.612.044	6.926.781.066	43.909.393.110
Từ 1 – 5 năm	1.883.761.450	57.862.534.147	8.567.067.755	68.313.363.352
Tại ngày 01/01/2021	10.133.761.450	86.595.146.191	15.493.848.821	112.222.756.462

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

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

Kết quả hoạt động kinh doanh (trích):

	Năm 2020 (Được báo cáo lại)	Năm 2020 (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.893	4.487

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

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố (trích):

	Năm 2020 (Được báo cáo lại)	Năm 2020 (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí hàng thương mại	29.207.646.931	-

Việc phân loại chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố trong năm là để phân loại lại giá mua hàng hóa. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin phù hợp hơn cho người sử dụng báo cáo tài chính.

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

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù chưa tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2021 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 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 28 tháng 02 năm 2021

			
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

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

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 78/2022/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 28 tháng 02 năm 2022 từ trang 5 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

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



Huỳnh Thị Bích Liễu
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3902-2022-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

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 18 tháng 03 năm 2022



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