

Số: ...116.../SZB

Đồng Nai, ngày 29 tháng 3 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Lương Minh Hiền - Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:
  - Định kỳ
  - Bất thường
  - 24h
  - Theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Báo cáo Thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long bình.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/3/2022 tại đường dẫn: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn)

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

**\* Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo Thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**




Lương Minh Hiền





# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

 (+84) 2513 83 47 00

 [info@szb.com.vn](mailto:info@szb.com.vn)

 [szb.com.vn](http://szb.com.vn)

 Số 1 đường 3A, KCN BH 2, Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH



# MỤC LỤC

---

## Thông tin chung

---

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề kinh doanh
- Sơ đồ tổ chức
- Định hướng phát triển
- Các yếu tố rủi ro

## Tình hình hoạt động trong năm

---

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tổ chức và nhân sự
- Tình hình thực hiện dự án
- Tình hình tài chính
- Tình hình cổ đông
- Báo cáo phát triển bền vững

## Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

---

- Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến trong năm
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Báo cáo trách nhiệm môi trường xã hội

## Báo cáo của Hội đồng quản trị

---

- Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty
- Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- Kế hoạch định hướng của HĐQT

## Quản trị công ty

---

- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích
- Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan

## Báo cáo tài chính

---

- Báo cáo Kiểm toán độc lập
- Bảng Cân đối kế toán
- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề kinh doanh
- Sơ đồ tổ chức
- Định hướng phát triển
- Các yếu tố rủi ro





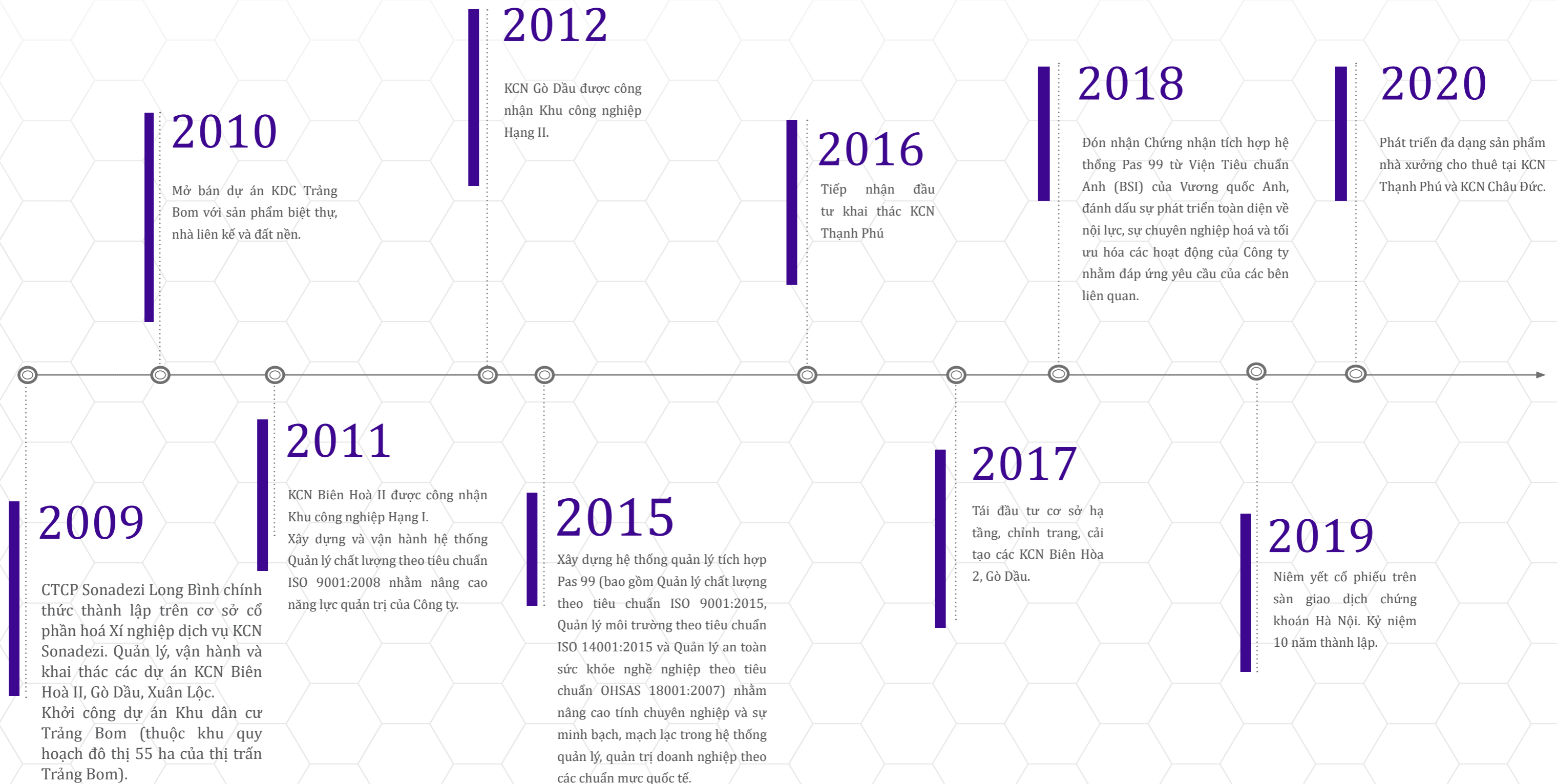


Tên Công ty	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (Sonadezi Long Bình)
Tên tiếng anh	Sonadezi Long Binh Shareholding Company
Tên viết tắt	SZB
Giấy CNĐKKD	3601867699
Mã cổ phiếu	SZB
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Trụ sở	Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại	(+84) 2513 83 47 00
Email	info@szb.com.vn
Website	szb.com.vn

## HỆ THỐNG NHẬN DIỆN Thương hiệu Sonadezi Long Bình





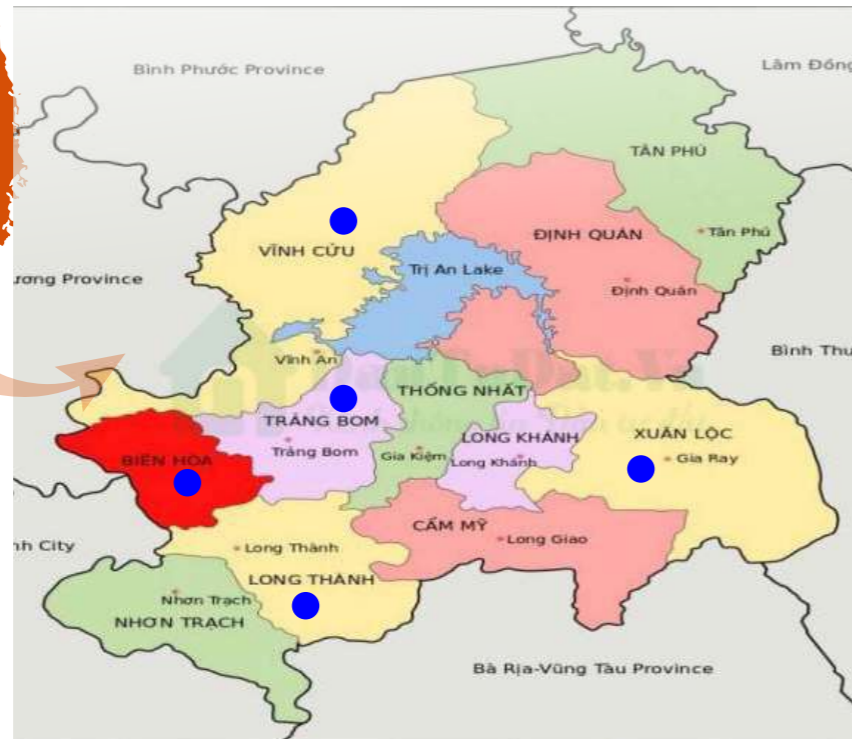


## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Sonadezi Long Bình đang triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng cùng các sản phẩm, dịch vụ khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra công ty dành một phần quỹ đất để khai thác nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ các dự án của công ty:

1. KCN Biên Hòa 2 - Số 01 đường 3A, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
2. KCN Gò Dầu - Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai
3. KCN Xuân Lộc - Xã Xuân Tâm, xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai
4. KCN Thạnh Phú - Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai
5. KDC Trảng Bom - Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai



## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



### Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Hiện tại, Sonadezi Long Bình đang quản lý, vận hành và khai thác 04 khu công nghiệp với tổng diện tích 868 ha, bao gồm: Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc và Thạnh Phú; thu hút gần 200 dự án đầu tư đến từ 20 quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới. Trong những năm tới, kinh doanh hạ tầng tập trung khai thác tại KCN Thạnh Phú và phần diện tích còn lại của KCN Xuân Lộc và phát triển nhà xưởng tại KCN Châu Đức.



### Cho thuê văn phòng

Sản phẩm văn phòng cho thuê và các dịch vụ, tiện ích cộng thêm được tích hợp tại tòa nhà Trung tâm Dịch vụ (TTDV) Sonadezi tọa lạc tại KCN Biên Hòa 2 - được xây dựng trong khuôn viên rộng khoảng 13.000 m<sup>2</sup>. Tòa nhà có khả năng đáp ứng nhu cầu về văn phòng với diện tích linh hoạt từ 50 m<sup>2</sup> - 220 m<sup>2</sup>, được trang bị hoàn thiện với nhiều mảng xanh, thân thiện với thiên nhiên, cùng bãi đỗ ô tô, nhà xe máy và các dịch vụ tiện ích đi kèm.



### Kinh doanh nước sạch

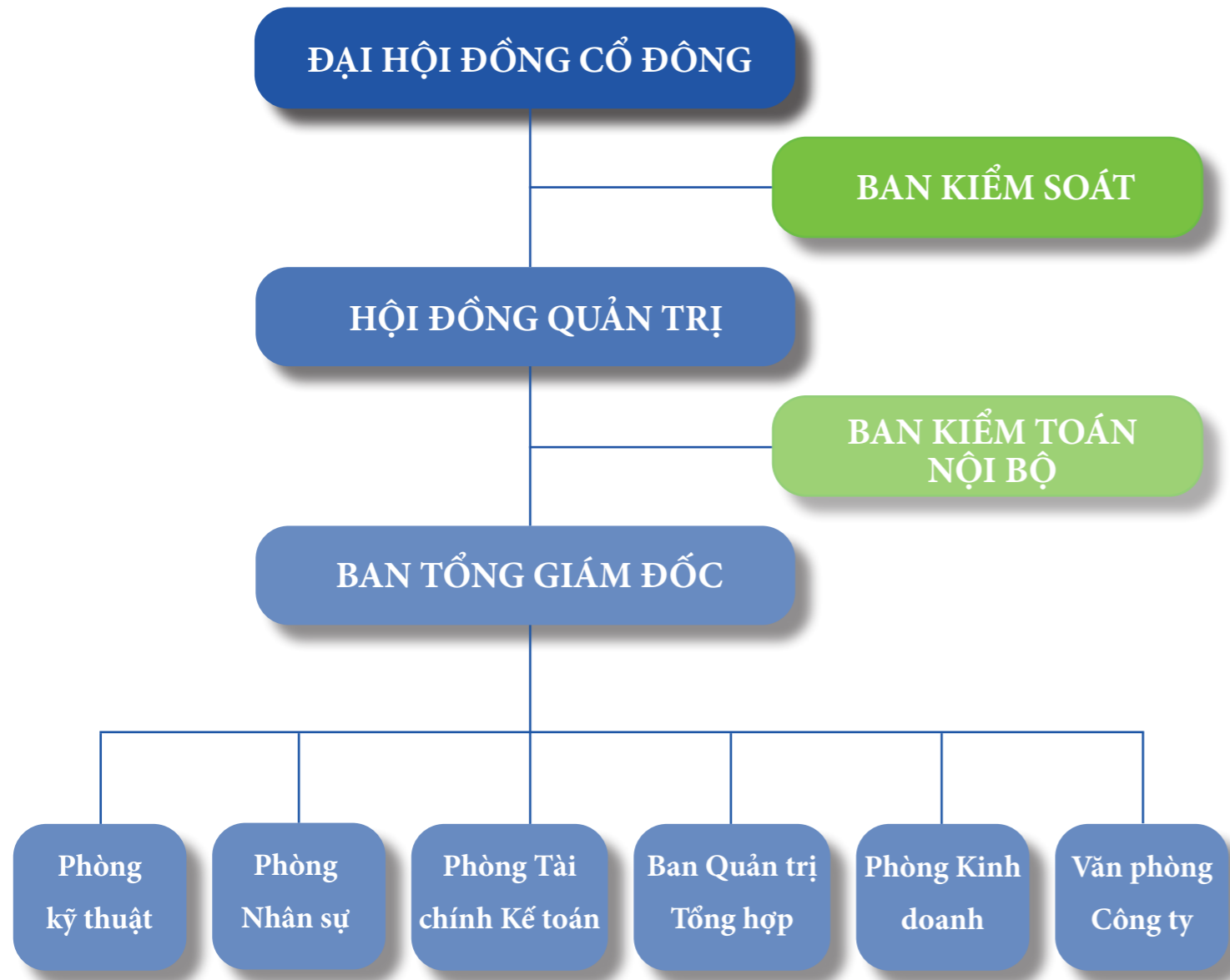
Cung cấp nước sạch cho KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu với hệ thống cấp nước đã được đầu tư hoàn thiện. Nguồn nước cấp của công ty được mua từ công ty cấp nước Đồng Nai, cấp nước Phú Mỹ và Hồ Cầu Mới với tiêu chuẩn nước cấp là nước sinh hoạt và chất lượng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng ăn uống.



### Bất động sản dân dụng

Dự án khu dân cư Trảng Bom diện tích 87.557,1 m<sup>2</sup>, bao gồm 330 sản phẩm nhà và đất nền. Trong đó, nhà dân dụng chiếm 17% với 57 căn nhà liên kế và biệt thự đơn lập. Đất nền chiếm 83% với 273 nền đất (diện tích đa dạng từ 100m<sup>2</sup> đến 300m<sup>2</sup>). Hiện tại, dự án đã hoàn thành.







## MỤC TIÊU

- Với niềm tự hào là thành viên của Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến trách nhiệm của Công ty đối với khách hàng, cổ đông và cao nhất là trách nhiệm với cộng đồng, xã hội nhằm tiếp tục giữ vững và nâng cao uy tín, thương hiệu Sonadezi, đồng thời phát huy bản sắc của Sonadezi Long Bình.
- Sonadezi Long Bình không ngừng nỗ lực phát triển, hướng đến mục tiêu trở thành Công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp dẫn đầu tỉnh Đồng Nai. Để đạt được mục tiêu này, Sonadezi Long Bình luôn cố gắng cung cấp các sản phẩm đất công nghiệp, nhà xưởng, văn phòng, dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn thiện với chất lượng không ngừng được nâng cao. Đồng thời, Công ty luôn phấn đấu xây dựng và nâng cấp các khu công nghiệp đạt tiêu chuẩn cao về quy hoạch hạ tầng, từ đó đáp ứng được các yêu cầu ngày càng khắt khe của khách hàng. Qua đó, Sonadezi Long Bình đã và đang tạo nên môi trường thuận lợi để khách hàng an tâm đầu tư và vững tin vào sự phát triển của Công ty.
- Ngoài ra, Công ty nỗ lực đề ra các chiến lược huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, tối ưu hóa lợi nhuận, tăng giá trị cho cổ đông, thúc đẩy kim ngạch xuất nhập khẩu, tăng thu ngân sách, tạo ra việc làm ổn định cho người lao động,... từ đó góp phần phát triển kinh tế địa phương và cả nước.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Sonadezi Long Bình tiếp tục đầu tư, phát triển lĩnh vực bất động sản công nghiệp và dân dụng theo hướng bền vững. Trong đó, việc tạo ra giá trị tốt nhất cho khách hàng được xem là yếu tố trọng tâm. Do đó, Công ty sẽ không ngừng đa dạng hóa, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và chất lượng chăm sóc khách hàng nhằm gia tăng sự hài lòng, niềm tin mà khách hàng dành cho Công ty; từ đó góp phần gây dựng thương hiệu Sonadezi Long Bình ngày một vững chắc hơn.
- Bên cạnh đó, Sonadezi Long Bình cũng xác định rõ mục tiêu quan trọng khác mà Công ty cần chú trọng thực hiện là việc tiếp tục khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu, đồng thời tích cực tìm kiếm các dự án mới để tạo đà tăng trưởng, tăng giá trị Công ty trong thời gian tới. Cụ thể, trong các năm tới, Công ty sẽ tập trung xây dựng và khai thác hiệu quả khu công nghiệp Thạnh Phú; phát triển sản phẩm nhà xưởng công nghiệp cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng; đồng thời, Công ty cũng sẽ tìm kiếm cơ hội tăng cường hợp tác với các đơn vị logistics nhằm phát huy tối đa lợi thế về hạ tầng và giao thông hiện có của Công ty,..
- Ngoài ra, Sonadezi Long Bình luôn đề cao yếu tố con người thông qua việc đào tạo nguồn nhân lực kế thừa, khai thác tối ưu tiềm năng của cán bộ công nhân viên, nâng cao năng lực quản trị của Ban điều hành,.. nhằm tối ưu hóa nguồn nhân lực tại Công ty.

## PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP GẮN LIỀN VỚI XÃ HỘI VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Nhằm hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường, phát triển doanh nghiệp gắn liền với sự phát triển của cộng đồng xã hội trong chiến lược phát triển dài hạn.
- Hiện nay, tất cả các khu công nghiệp do Công ty quản lý đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với công nghệ xử lý hiện đại, hoạt động ổn định và đạt tiêu chuẩn xả thải theo luật định. Để đảm bảo quy trình xử lý chất thải đúng quy định, Công ty đã liên kết với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường để thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, xử lý đúng quy trình và hạn chế tối đa ảnh hưởng tới môi trường.
- Chính sách bảo hiểm, chế độ phúc lợi cho cán bộ công nhân viên Công ty luôn được đảm bảo, người lao động được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, cạnh tranh và công bằng.
- Ngoài ra, Công ty tích cực tham gia các chương trình từ thiện, xã hội thiết thực và ý nghĩa như xây dựng nhà tình thương, ủng hộ người nghèo, ủng hộ đồng bào vùng lũ lụt, tài trợ trang thiết bị cho trường học, tài trợ kinh phí khám và chữa bệnh cho người nghèo, hỗ trợ thực phẩm cho người dân gặp khó khăn trong vùng phong tỏa, hỗ trợ máy thở, trang thiết bị y tế, kinh phí mua vaccine cho công tác phòng chống dịch Covid - 19,... Qua đó, nâng cao giá trị nhân văn và trách nhiệm xã hội trong hệ giá trị mà Sonadezi Long Bình hướng đến.



### RỦI RO KINH TẾ

Năm 2021 có thể được xem là năm vượt khó thành công của nền kinh tế Việt Nam, GDP đạt mức tăng trưởng 2,58%, thấp hơn mức 2,91% của năm trước và cũng là mức tăng trưởng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Dù con số này thấp hơn rất nhiều với mục tiêu đề ra là tăng trưởng 6,5%, tuy nhiên, trong bối cảnh dịch bệnh Covid - 19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi lĩnh vực của nền kinh tế thì mức tăng 2,58% có thể được xem là một thành công lớn. Đặc biệt, quý IV/2021, nền kinh tế có bước hồi phục ấn tượng khi GDP tăng 5.22% so với cùng kỳ năm ngoái (quý I tăng 4,72%, quý II tăng 6,73%, quý III giảm 6,02%, quý IV tăng 5,22%). Đồng thời, cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung vẫn đang ẩn chứa nhiều cơ hội, cũng như thách thức khi xu hướng chuyển dịch cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang các nước trong khu vực đang được đẩy mạnh. Điều này cho thấy tiềm năng phát triển cho các doanh nghiệp ngành bất động sản khu công nghiệp là rất lớn, trong đó có Sonadezi Long Bình.

Tuy vậy, vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức với nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng khi dịch bệnh Covid vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp trong khi nền kinh tế vẫn chưa thực sự phục hồi. Bên cạnh đó, các biến động liên tục và khó đoán của lãi suất, tỷ giá, lạm phát, ... có thể tác động trực tiếp đến chiến lược và hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, để giảm thiểu rủi ro, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng việc theo dõi các biến động của nền kinh tế để kịp thời đưa ra các giải pháp thay đổi kịp thời và hiệu quả nhất.

### RỦI RO LUẬT PHÁP

Sonadezi Long Bình là Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần, được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Do đó, Công ty chịu nhiều tác động từ các văn bản pháp luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, các Nghị định, Thông tư liên quan đến việc công bố thông tin, ... Bên cạnh đó, do đặc thù lĩnh vực kinh doanh nên SZB cũng chịu sự chi phối của các văn bản luật chuyên ngành như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường, ... Những thay đổi từ hệ thống luật sẽ tác động trực tiếp đến tình hình quản trị cũng như hoạt động kinh doanh của công ty. Do vậy, Công ty luôn chú trọng rà soát, cập nhật thông tin để đưa ra các biện pháp, thay đổi kịp thời. CTCP Sonadezi Long Bình cam kết tuân thủ pháp luật trong lĩnh vực hoạt động của mình.



### RỦI RO CẠNH TRANH

Việc kiểm soát tốt dịch bệnh Covid - 19 cùng với việc tích cực tham gia các Hiệp định thương mại tự do đã giúp Việt Nam trở thành điểm sáng thu hút các nhà đầu tư Việt Nam khi nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong tháng đầu tiên năm 2022 đã tăng 4,2% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 2,1 tỷ USD. Đồng thời, sự chuyển dịch sản xuất từ những tập đoàn toàn cầu sang các nước trong khu vực Đông Nam Á, trong đó có Việt Nam đã mang đến nhiều tín hiệu tích cực cho ngành bất động sản. Bên cạnh đó, cơn sốt bất động sản đã và đang làm tăng nhu cầu mở rộng quỹ đất của các chủ đầu tư, trong khi đó quỹ đất lại đang ngày càng thiếu hụt đã tạo nên sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp cùng ngành. Do vậy, để đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của nhà đầu tư trong giai đoạn mới. SZB luôn chủ động đa dạng hóa và nâng cao chất lượng sản phẩm để phù hợp với nhu cầu của khách hàng. Đồng thời, Công ty cũng luôn chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư, hợp tác kinh doanh mới nhằm gia tăng giá trị Công ty và giữ vững đà tăng trưởng trong tương lai.







### **Rủi ro môi trường**

Nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường, Sonadezi Long Bình đã chủ động liên kết với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường, trong đó đối tác lớn nhất là SDV – thành viên của Tổng Công ty Sonadezi để xử lý các yếu tố phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp như khí thải, chất thải, nước thải, .... Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, đào tạo về việc nâng cao ý thức tiết kiệm và bảo vệ môi trường cho CB – CNV.

### **Rủi ro đặc thù**

Với đặc thù ngành bất động sản khu công nghiệp, các yếu tố như sự thay đổi về khung giá đất, tiến độ bồi thường, thủ tục hành chính, ... đều có những tác động đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Do vậy, để giảm thiểu các rủi ro này, Sonadezi Long Bình luôn chủ động, phối hợp tìm giải pháp tháo gỡ các vướng mắc nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tránh những gián đoạn trong việc thực hiện dự án.

### **Rủi ro khác**

Các rủi ro như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, ... đều là các rủi ro bất khả kháng. Mặc dù hiếm nhưng nếu xảy ra thì sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản, con người và hoạt động kinh doanh của Công ty. Điển hình là dịch bệnh Covid – 19 không chỉ ảnh hưởng đến SZB nói riêng mà còn ảnh hưởng đến cả nền kinh tế Việt Nam và cả thế giới. Do vậy, Ban lãnh đạo cũng thường xuyên cập nhật thông tin về tình hình dịch bệnh để có thể kịp thời lên kế hoạch ứng phó. Bên cạnh đó, để giảm thiểu các tổn thất không đáng có, Công ty đã thành lập đội phòng cháy chữa cháy tại các dự án Công ty quản lý, đồng thời hàng năm Công ty cũng định kỳ tổ chức các buổi diễn tập PCCC và trang bị đầy đủ các trang thiết bị nhằm ứng phó tốt với các tình huống xấu có thể xảy ra.



# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tình hình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tổ chức và nhân sự
- Tình hình thực hiện dự án
- Tình hình tài chính
- Tình hình cổ đông
- Báo cáo phát triển bền vững





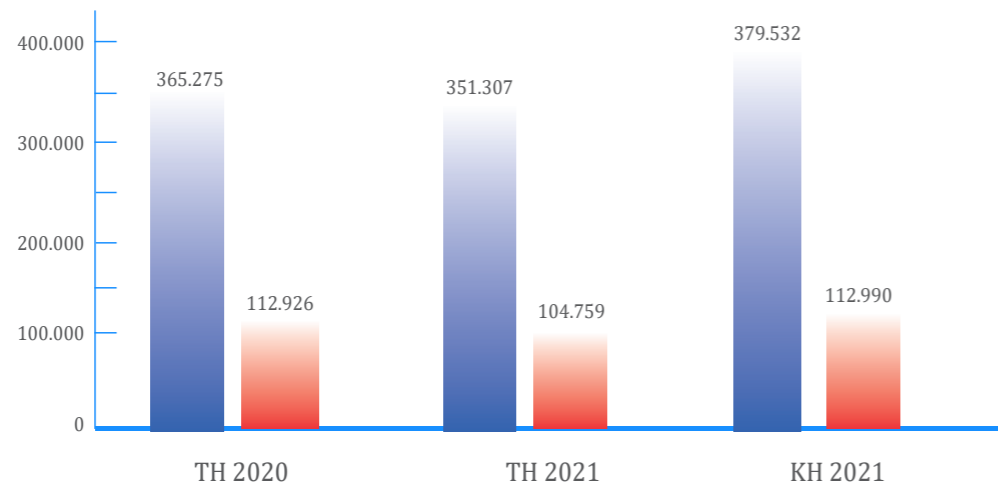
# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Sau 2 năm bùng phát, dịch Covid-19 đã gây ra tổn thất về kinh tế lớn chưa từng có (dự tính khoảng 37 tỷ USD), khiến tăng trưởng kinh tế Việt Nam đang ở mức bình quân 7% năm (2018-2019) giảm xuống 2,91% (2020) và 2,58% (2021). Mặc dù đây là mức tăng trưởng thấp nhất trong nhiều năm trở lại đây. Song với riêng ngành bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam vẫn có nhiều điểm sáng tích cực khi nguồn vốn FDI liên tục chảy vào Việt Nam và cú sốc nguồn cung bất động sản tại Trung Quốc vẫn để lại nhiều hệ quả.

Dù phải chịu nhiều tác động của dịch bệnh, tuy nhiên với định hướng đúng đắn của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên, kết quả hoạt động kinh doanh của Sonadezi Long Bình trong năm qua vẫn đạt được những thành quả nhất định. Cụ thể như sau:

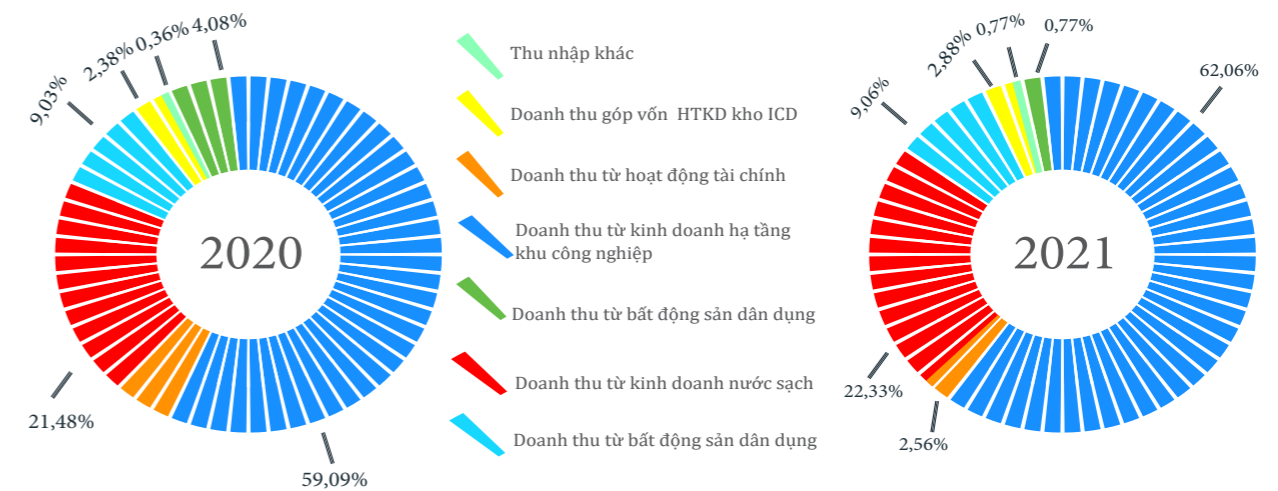
ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ TH2021/TH2020	Tỷ lệ TH2021/KH2021
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(1)	(5)=(3)/(2)
1	Doanh thu và thu nhập khác	365.275	379.532	351.307	96,18%	92,56%
2	Chi phí	225.955	240.269	222.637	98,53%	92,66%
3	Lợi nhuận trước thuế	139.320	139.263	128.670	92,36%	92,39%
4	Thuế TNDN	26.394	26.273	23.910	90,59%	91,01%
5	Lợi nhuận sau thuế	112.926	112.990	104.760	92,77%	92,72%



Tổng doanh thu của Công ty đạt 351.307 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm 3,83% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, đóng góp nhiều nhất vào mức giảm này là từ mảng kinh doanh bất động sản dân dụng khi doanh thu chỉ đạt 2,713 tỷ đồng, giảm hơn 12 tỷ đồng so với năm 2020 vì chính sách hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong dịch Covid - 19 với số tiền lên đến 14,2 tỷ đồng. Trong điều kiện khó khăn chung, Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp linh hoạt để hạn chế sự gián đoạn trong hoạt động kinh doanh. Nhờ vậy, chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận mức giảm 8,65% so với cùng kỳ. Theo đó, lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 ghi nhận giảm 7,23% so với cuối năm 2020 và bằng 92,72% so với kế hoạch đề ra.

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Tỷ trọng 2020	Năm 2021	Tỷ trọng 2021	Tăng/Giảm
1	Doanh thu từ kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	215.855	59,09%	218.027	62,06%	1,01%
2	Doanh thu từ kinh doanh nước sạch	78.449	21,48%	78.432	22,33%	-0,02%
3	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	32.977	9,03%	31.844	9,06%	-3,44%
4	Doanh thu từ bất động sản dân dụng	14.906	4,08%	2.713	0,77%	-81,80%
5	Doanh thu góp vốn HTKD kho ICD	8.686	2,38%	10.101	2,88%	16,29%
6	Doanh thu từ hoạt động tài chính	13.100	3,59%	8.978	2,56%	-36,33%
7	Thu nhập khác	1.300	0,36%	1.212	0,34%	-6,70%
	<b>Tổng</b>	<b>365.275</b>	<b>100,00%</b>	<b>351.307</b>	<b>100,00%</b>	<b>-3,8%</b>

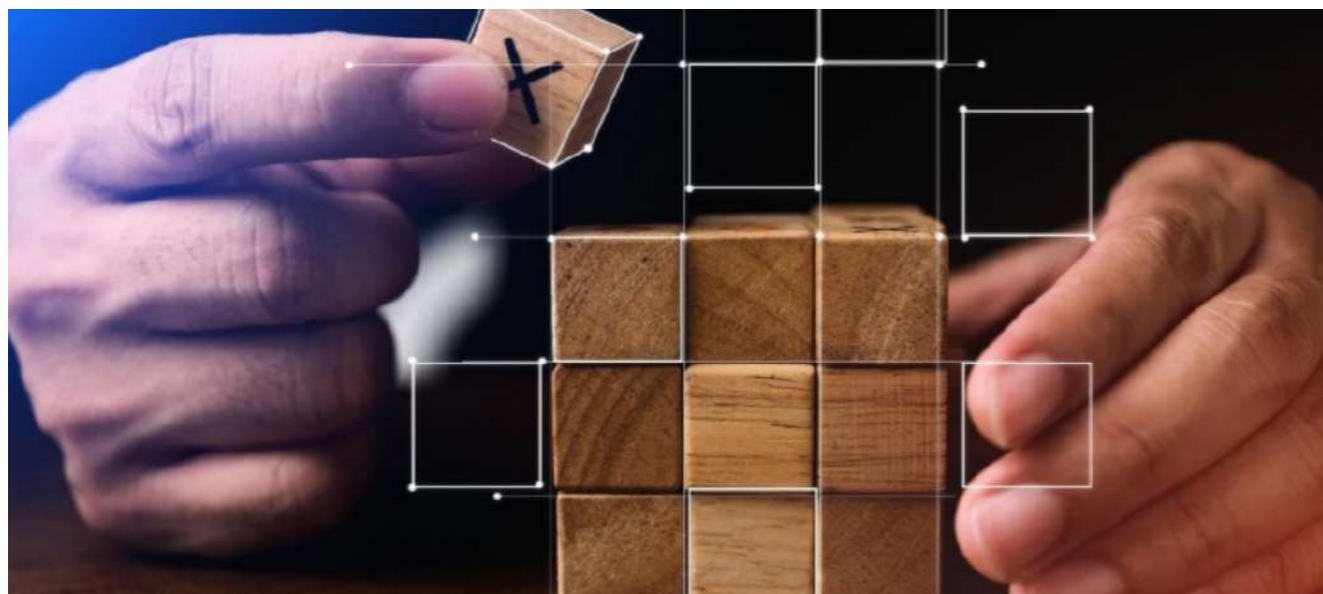


Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp năm 2021 vẫn là lĩnh vực mũi nhọn của Công ty khi chiếm 62,06% trong cơ cấu doanh thu. Dù tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp khiến các địa phương kinh tế trọng điểm phải ban hành lệnh giãn cách nhưng các KCN của SZB vẫn hoạt động ổn định, hiệu quả từ đó mang lại doanh thu hơn 218 tỷ đồng, tăng 1,01% so với cùng kỳ năm ngoái.

Bên cạnh đó, các lĩnh vực như kinh doanh nước sạch, doanh thu từ cho thuê văn phòng đều ghi nhận giảm lần lượt 0,02% và 3,44% so với cùng kỳ. Đây là mức giảm có thể hiểu được do những tác động tiêu cực của dịch bệnh gây ra. Nhưng trong đó, đáng chú ý nhất là hoạt động kinh doanh bất động sản dân dụng tại KDC Trảng Bom khi doanh thu chỉ đạt 2,713 tỷ đồng, giảm 9,8 tỷ đồng so với kế hoạch đề ra.

Trong tương lai, Sonadezi Long Bình sẽ tiếp tục tập trung phát triển đa dạng sản phẩm từ nhà xưởng công nghiệp cho thuê tại các KCN để chủ động đón làn sóng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang các nước trong khu vực. Trong đó, Việt Nam được xem là một điểm đến hấp dẫn với chi phí nhân công rẻ và tình hình chính trị ổn định. Theo đó, khi các nhà xưởng được xây dựng hoàn thiện với cơ sở vật chất và hệ thống vận chuyển thuận lợi hứa hẹn sẽ mang lại kết quả kinh doanh tốt cho Công ty.





**Danh sách Ban điều hành**

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán

 **BÀ LƯƠNG MINH HIỀN**

<b>Chức vụ</b>	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
<b>Quá trình công tác</b>	
09/1997 – 12/2005	Phó phòng/Trưởng phòng Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2
01/2006 – 06/2007	Phó Giám đốc Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2
07/2007 – 12/2007	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
01/2008 – 4/2015	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
04/2015 – đến nay	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình
04/2021 - đến nay	Thành viên HĐQT/ Phó TGD Tổng Công ty CP Phát triển KCN
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	333.424 cổ phần, chiếm 1,11% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	4.500.000 Cổ phần, chiếm 15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành

 **ÔNG NGUYỄN BÁ CHUYÊN**

<b>Chức vụ</b>	Phó Tổng Giám đốc
<b>Quá trình công tác</b>	
2001 – 2003	Nhân viên Phòng quản lý đô thị quận 8, TP. HCM
2003 – 2005	Chỉ huy trưởng kiêm đội trưởng số 2 Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng Công ty Tín Nghĩa
2005 – 2012	Trưởng phòng kỹ thuật Công ty CP Sonadezi An Bình
2012 – 2017	Trưởng phòng kỹ thuật Công ty CP Sonadezi Long Bình
2017 – nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình
07/2020 - nay	TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	170.300 cổ phần, chiếm 0,57% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 cổ phần

 **BÀ ĐẶNG THỊ NGỌC HÀ**

<b>Chức vụ</b>	Phó Tổng Giám đốc
<b>Quá trình công tác</b>	
12/2002 - 4/2004	Nhân viên Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi
06/2006 - 06/2007	Phụ trách PTN Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi
07/2007 - 05/2008	Nhân viên dự án Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
06/2008 - 06/2009	Nhân viên Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi
07/2009 - 06/2011	Nhân viên Công ty CP Sonadezi Long Bình
07/2011 - 11/2012	Phó trưởng phòng Kỹ thuật Công ty CP Sonadezi Long Bình
12/2012 - 05/2016	Phó phòng kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Bình
06/2016 - 04/2020	Trưởng phòng kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Bình
05/2020 - đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	9.000 cổ phần, chiếm 0,03% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 cổ phần





## BÀ LÊ THỊ NGỌC SÁU

<b>Chức vụ</b>	Kế toán trưởng/ Trưởng phòng Tài chính - Kế toán
<b>Quá trình công tác</b>	
1993 - 1999	Nhân viên kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2000	Nhân viên Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2000 - 2001	Phụ trách kế toán Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2002	Nhân viên kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2002 - 2003	Phụ trách kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2003 - 2007	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2008 - 2009	Phó phòng tài chính kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
2009 - 2011	Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình
2011 - nay	Kế toán trưởng/ Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình.
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	28.400 cổ phần, chiếm 0,09% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 cổ phần





## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

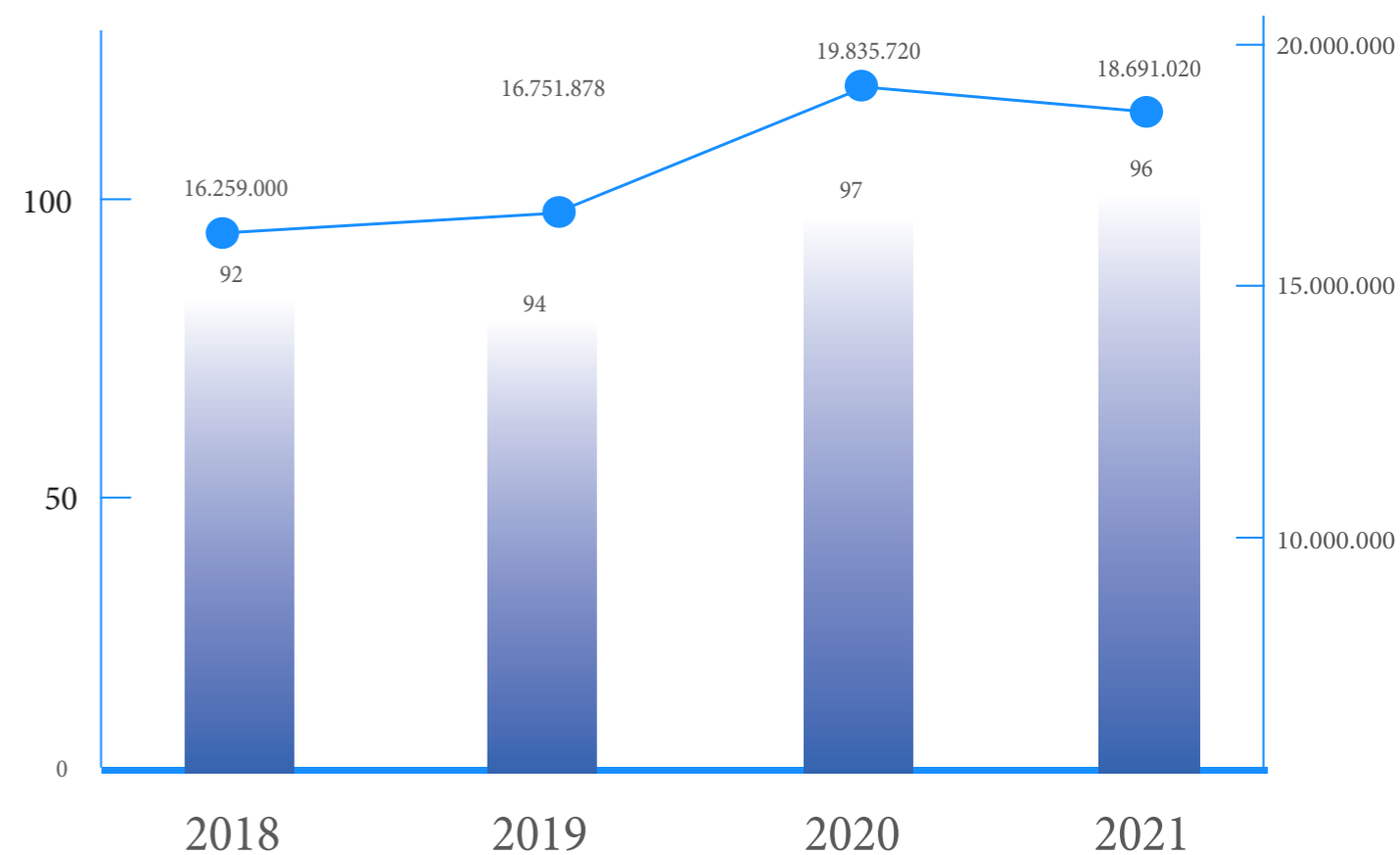
Đến hết ngày 31/12/2021, Công ty có 96 lao động, trong đó:

STT	Tiêu chí	Năm 2020		Năm 2021	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng	Số lượng (người)	Tỷ trọng
<b>I Theo trình độ lao động</b>					
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	58	60%	60	63%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	5	5%	4	4%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	28	29%	27	28%
4	Lao động phổ thông	6	6%	5	5%
<b>II Theo đối tượng lao động</b>					
1	Lao động trực tiếp	13	13%	12	13%
2	Lao động gián tiếp	84	87%	84	88%
<b>III Theo giới tính</b>					
1	Nam	69	71%	68	71%
2	Nữ	28	29%	28	29%
<b>IV Theo thời hạn HĐLĐ</b>					
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm				
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	12	12%	10	10%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	85	88%	86	90%
<b>V Theo cấp quản lý</b>					
1	Quản lý cấp cao	5	5%	5	5%
2	Quản lý cấp trung	8	8%	8	8%
3	Quản lý cấp chi nhánh				
4	Chuyên viên, nhân viên	84	87%	83	86%
<b>VI Theo độ tuổi</b>					
1	Từ 18 đến 25 tuổi	4	4%	3	3%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	29	30%	27	28%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	40	41%	33	34%
4	Trên 45	24	25%	33	34%
<b>Tổng cộng</b>		<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>96</b>	<b>100%</b>



## THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	16.259.000	16.751.878	19.835.720	18.691.020



THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI QUA CÁC NĂM



## KCN BIÊN HÒA 2

- Năm thành lập: 1995
- Địa điểm: P. Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai
- Diện tích KCN: 400,73 ha
- Diện tích đất CN: 283,86 ha
- Tổng vốn đầu tư: 2.283 triệu USD
- Tổng số lao động: 58.861 người
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%
- Thu hút: 130 dự án

KCN Biên Hòa 2 là một trong những KCN hình thành sớm nhất trong thời kỳ mở cửa thu hút đầu tư của tỉnh Đồng Nai và được công nhận là KCN kiểu mẫu của Đồng Nai và khu vực phía Nam nói chung.

Đây là khu công nghiệp có vị trí địa lý chiến lược, cận kề cửa ngõ đầu mối giao thông khu vực tứ giác kinh tế (Đồng Nai – Bình Dương – Vũng Tàu – TP.HCM), gần các trung tâm thành phố lớn, các cảng biển, cảng hàng không và đáp ứng đầy đủ về các dịch vụ tiện ích ngay trong KCN.

KCN Biên Hòa 2 được đầu tư kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh và đồng bộ, có đầy đủ dịch vụ tiện ích ngay trong KCN và có nhà máy xử lý chất thải công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ ngày đêm, áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến của Châu Âu.

Ngành nghề thu hút: Cơ khí, điện tử; Gia công may mặc; Vật liệu xây dựng cao cấp; Thực phẩm, dược phẩm và Công nghiệp hóa chất...

Khách hàng tiêu biểu: Công ty Sản phẩm Máy tính Fujitsu Việt Nam TNHH, Công Ty CP Chăn nuôi C.P Việt Nam, Công Ty TNHH Sợi Tainan (Việt Nam), Công Ty CP Taekwang Vina Industrial, Công Ty TNHH Cargill Việt Nam...



## KCN GÒ DẦU

- Năm thành lập: 1996
- Địa điểm: Xã Phước Thái, H.Long Thành, Đồng Nai
- Diện tích KCN: 182,2 ha
- Diện tích đất CN: 151,1 ha
- Tổng vốn đầu tư: 629 triệu USD
- Tổng số lao động: 4.650 người
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%
- Thu hút: 28 dự án

KCN Gò Dầu là một trong số ít KCN có hệ thống cảng nội khu hoàn chỉnh với khả năng tiếp nhận tàu 30.000 DWT, thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu và tiết kiệm nhiều thời gian, chi phí cho khách hàng.

Bên cạnh đó, với ưu thế về kết nối giao thông thuận lợi, KCN Gò Dầu đã đạt được hiệu quả khai thác theo đúng định hướng quy hoạch ban đầu là trở thành KCN trọng điểm trên trục hành lang Quốc lộ 51, tập trung thu hút các dự án công nghiệp hóa chất, nhiên liệu, ngành công nghiệp nặng ít ô nhiễm.

Ngành nghề thu hút: Công nghiệp sản xuất nhựa và chất dẻo; Công nghiệp cơ khí và sản xuất cấu kiện kim loại; Công nghiệp sản xuất gốm sứ và vật liệu xây dựng; Công nghiệp sản xuất phân bón và hóa chất; Công nghiệp chế biến khí hóa lỏng và nhựa đường.

Khách hàng tiêu biểu: Công Ty TNHH Nhựa Và Hóa Chất TPC Vina, Công Ty CP Gốm sứ Toàn Quốc, Công ty TNHH Con Cò Vàng; Công ty CP Công nghiệp Gốm sứ Taicera; Công ty Shell Việt Nam TNHH, Công ty TNHH Totalgaz Việt Nam, Công ty TNHH Hóa chất LG Vina...





## KCN XUÂN LỘC

- Năm thành lập: 2006
- Địa điểm: Xã Xuân Tâm, xã Xuân Hiệp, H. Xuân Lộc, - Đồng Nai
- Diện tích đất CN: 70,5 ha
- Tổng vốn đầu tư: 83,5 triệu USD
- Tổng số lao động: 24.530 người
- Tỷ lệ lấp đầy: 88%
- Diện tích KCN: 108,8 ha
- Thu hút: 10 dự án

KCN Xuân Lộc nằm cạnh Quốc lộ 1, trục giao thông huyết mạch Bắc – Nam và gần ga đường sắt, đường cao tốc TP.HCM – Dầu Giây – Long Thành và cảng Phú Mỹ, giúp các doanh nghiệp tiết kiệm được chi phí vận chuyển. KCN Xuân Lộc đã được đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh và đồng bộ, có nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 2500 m<sup>3</sup>/ngày đêm với kết quả xử lý đạt tiêu chuẩn.

KCN Xuân Lộc kề cận các tiện ích công cộng như Trường đào tạo nghề, Bệnh viện Đa khoa Xuân Lộc, Bưu điện Xuân Lộc, Văn phòng Công an huyện Xuân Lộc, Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Xuân Lộc, Trạm xe bus,... Những năm gần đây, KCN Xuân Lộc có thêm tiện ích nổi bật so với nhiều KCN khác là Trường mẫu giáo với diện tích hơn 22.000 m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên khu C, đáp ứng nhu cầu về giáo dục và chăm sóc con em của người lao động trong KCN.

Bên cạnh đó, với lợi thế về thu hút lao động tại địa phương, hiện KCN Xuân Lộc là KCN miễn núi thu hút đầu tư tốt nhất tại Đồng Nai.

Ngành nghề thu hút: Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng; Chế biến nông lâm sản; Sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp; Sản xuất trang thiết bị, dụng cụ y tế và Sản xuất bao bì.

Khách hàng tiêu biểu: Công ty Ajinomoto Việt Nam; Công ty TNHH Giày Dona Standard Việt Nam; Công ty TNHH Epic Designers (Việt Nam)...



## KCN THẠNH PHÚ

- Năm thành lập: 2006
- Địa điểm: Xã Thạnh Phú, H. Vĩnh Cửu, Đồng Nai
- Tổng vốn đầu tư: 181 triệu USD
- Tổng số lao động: 28.690 người
- Tỷ lệ lấp đầy: 60%
- Diện tích KCN: 177,2 ha
- Thu hút: 23 dự án
- Diện tích đất CN: 130,1ha

KCN Thạnh Phú có ưu thế nổi bật về vị trí, nằm ngay cạnh TP. Biên Hòa và cận kề nhiều khu đô thị, KCN lớn.

Bên cạnh đó, với kết nối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không thuận lợi, KCN Thạnh Phú rất phù hợp để trở thành KCN “vệ tinh” cho các khu công nghiệp đã lấp đầy trong nội ô, thu hút các doanh nghiệp di dời đến hoặc đặt các dự án mở rộng.

Với cơ sở hạ tầng đang được đẩy mạnh đầu tư và quỹ đất công nghiệp cho thuê còn khá lớn, KCN Thạnh Phú được kỳ vọng sẽ trở thành một dấu ấn mới, tạo bước tiến mới cho SZB trong lĩnh vực hạ tầng KCN.

Ngành nghề thu hút: Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng, Công nghiệp sản xuất, khai thác vật liệu xây dựng, Công nghiệp lắp ráp điện tử, Công nghiệp bao bì...

Khách hàng tiêu biểu: Công Ty Chang Shin Việt Nam TNHH, Công Ty TNHH Hòa Bình, Công Ty TNHH Nhà Xưởng Chuyên Nghiệp...





## KHU DÂN CƯ TRẮNG BOM

- Năm khởi công: 2010
- Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 87.557,1 m<sup>2</sup>
- Tổng mức đầu tư dự án: 366,702 tỷ đồng
- Quy mô dự án: 330 nền và căn hộ

Nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường và nhận thấy thời điểm phù hợp để mở rộng lĩnh vực hoạt động, SZB đã triển khai dự án KDC Trảng Bom thuộc khu quy hoạch đô thị 55 ha của Thị trấn Trảng Bom.

Với vị trí ngay trung tâm Thị trấn Trảng Bom và hưởng lợi thế từ quy hoạch và liên kết vùng, với không gian và kiến trúc hiện đại, đầy đủ tiện ích, KDC Trảng Bom đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đang khai thác dự án



## KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

Dự án “Nhà xưởng cho thuê tại KDN Châu Đức” tại KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng cụm nhà xưởng đa dạng về diện tích, công năng và hoàn chỉnh các công trình phụ trợ đi kèm với mục đích cho các nhà đầu tư thuê/mua lại để sản xuất kinh doanh

### Quy mô giai đoạn 1:

Khai thác quỹ đất 41.520,5 m<sup>2</sup>, bố trí 04 khu nhà xưởng với diện tích khoảng 5.200 m<sup>2</sup>/cái

**Diện tích đất xây dựng:** 22.790,2 m<sup>2</sup>

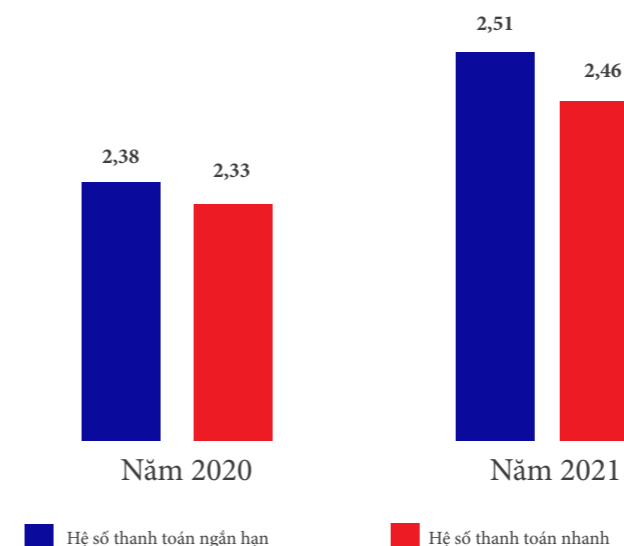
**Tổng mức đầu tư:** gần 110 tỷ đồng



STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/Giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.195.350.713.151	1.197.771.078.858	0,2%
2	Doanh thu thuần	350.874.739.139	341.117.701.679	(2,78%)
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	138.020.439.090	127.458.706.763	(7,65%)
4	Lợi nhuận khác	1.299.567.050	1.212.034.513	(6,74%)
5	Lợi nhuận trước thuế	139.320.006.140	128.670.741.276	(7,64%)
6	Lợi nhuận sau thuế	112.926.065.245	104.759.884.169	(7,23%)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/Giảm
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,38	2,51	0,13
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,33	2,46	0,13
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	52,62	51,13	-1,49
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	111,04	104,63	-6,41
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	22,99	32,71	9,73
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,32	0,29	-0,04
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	32,18	30,71	-1,47
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	19,94	17,9	-2,04
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	9,45	8,75	-0,7
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	39,71	37,72	-1,99

## KHẢ NĂNG THANH TOÁN



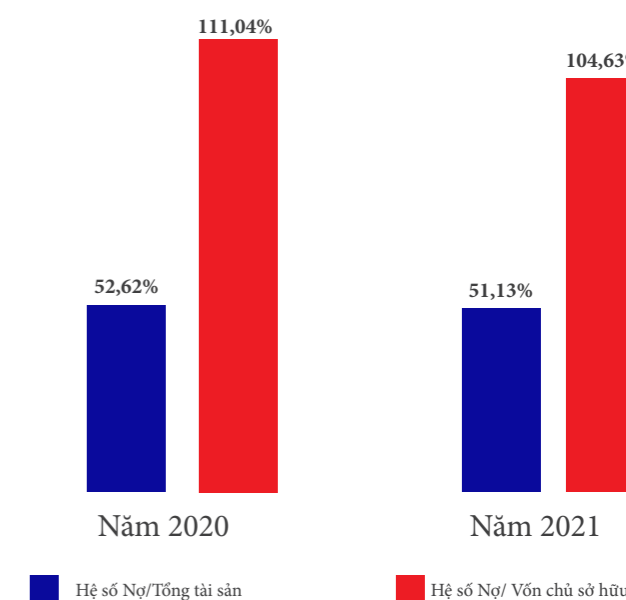
### Về khả năng thanh toán:

Năm 2021, nhìn chung thì các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty đều có mức tăng trưởng khả quan. Cụ thể, Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,51 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 2,46 lần, đều tăng 0,13 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Mức tăng này là do trong năm tài sản ngắn hạn của Công ty tăng 2,24% so với cùng kỳ, đạt 282,36 tỷ đồng. Trong khi đó, nợ ngắn hạn và hàng tồn kho của Công ty lại duy trì ở mức ổn định, lần lượt ghi nhận mức giảm 3,14% và 11,81 % so với cùng kỳ, lần lượt đạt 112,29 tỷ đồng và 5,71 tỷ đồng. Các lý do trên đã khiến cho hệ số thanh toán của Công ty tăng ổn định qua từng năm. Điều này cho thấy khả năng thanh toán của SZB ngày càng ổn định.

### Về cơ cấu vốn

Hệ số nợ/Tổng tài sản và hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu đều ghi nhận giảm so với năm 2020, lần lượt đạt 51,13% và 104,63%. Nguyên nhân cho mức giảm này là do trong năm tổng nợ của Công ty ghi nhận mức giảm 2,62% so với cùng kỳ, đạt 612,42 tỷ đồng. Mức giảm này chủ yếu đến từ những ảnh hưởng của dịch bệnh khiến Công ty phải tạm hoãn việc thực hiện các dự án đầu tư mới làm doanh thu chưa thực hiện giảm 1,96% so với năm 2020. Trong khi đó, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty vẫn duy trì ở mức ổn định khi lần lượt tăng 0,2% và 3,35%. Các hệ số này khá nhỏ chứng tỏ Công ty ít phụ thuộc vào hình thức huy động vốn bằng vay nợ, do đó độ rủi ro về tài chính Công ty phải chịu là thấp.

## CƠ CẤU VỐN

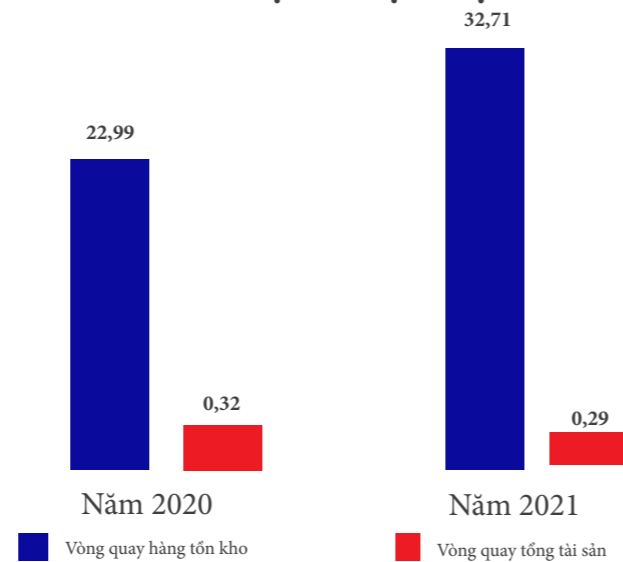




## Về năng lực hoạt động

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của SZB trong năm qua có nhiều sự biến động, trong khi vòng quay hàng tồn kho tăng 9,73 vòng thì vòng quay tổng tài sản lại giảm nhẹ 0,03 vòng, lần lượt đạt 32,71 vòng và 0,29 vòng so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân cho sự gia tăng của vòng quay hàng tồn kho là hàng tồn kho giảm nhanh hơn mức giảm của giá vốn hàng bán. Cụ thể hàng tồn kho trong năm 2021 giảm 11,81% so với cùng kỳ, trong khi đó giá vốn hàng bán chỉ giảm 0,54%. ở một khía cạnh khác, tổng tài sản và doanh thu của SZB trong năm qua ghi nhận mức giảm nhẹ 0,2% và 2,78% so với cùng kỳ. Điều này làm tỷ số vòng quay tổng tài sản giảm nhẹ so với năm 2020

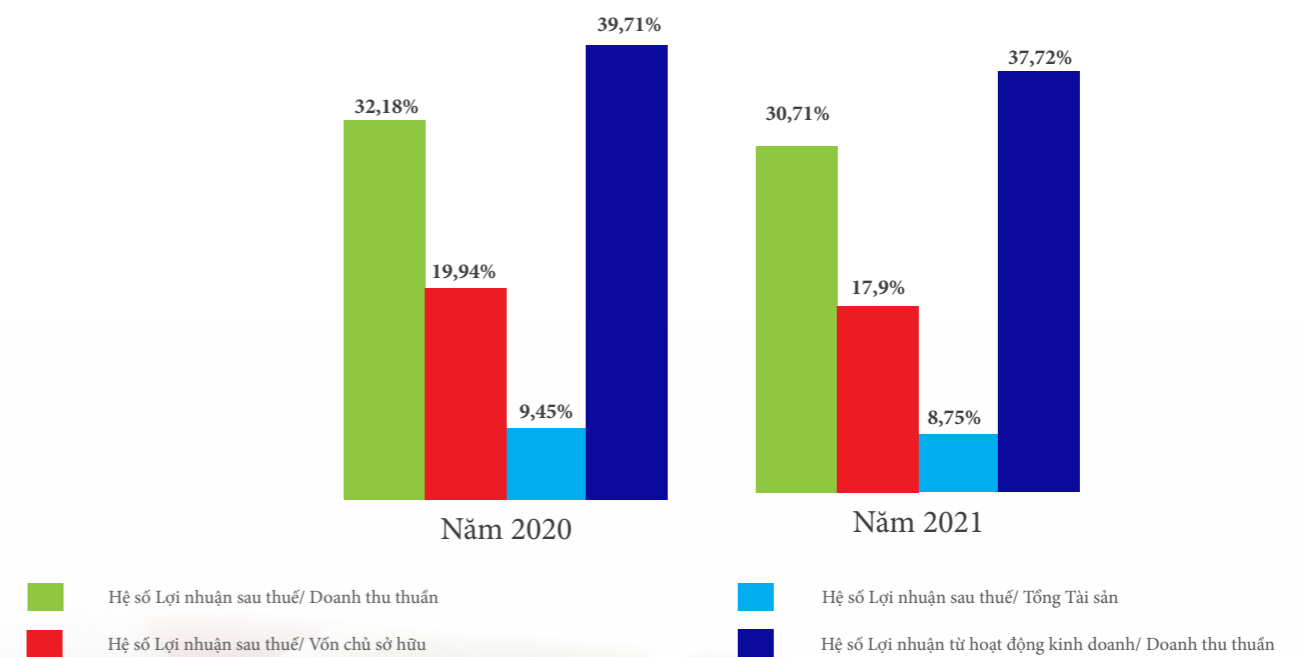
## NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



## Về khả năng sinh lời

Năm 2021, lợi nhuận sau thuế ghi nhận mức giảm hơn 8,16 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm 7,23% so với cùng kỳ, đạt 104,75 tỷ đồng, điều này làm cho các chỉ tiêu về tỷ suất sinh lợi của Công ty đều ghi mức giảm so với năm 2020. Cụ thể hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần giảm 32,18% xuống còn 30,71%, hệ số ROA giảm từ 9,45% xuống còn 8,75%, hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần giảm từ 39,71% xuống còn 37,72%. Trong thời gian tới, khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, các chiến lược kinh doanh và quyết định đầu tư được triển khai, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời hứa hẹn sẽ lấy lại được đà tăng trưởng.

## KHẢ NĂNG SINH LỜI





## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

**30.000.000**

Tổng số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Số liệu theo danh sách cổ đông ngày 26/07/2021

STT	Số lượng	Tỷ lệ	Số cổ đông	Cơ cấu	
				Tổ chức	Cá nhân
<b>Cổ đông nhà nước</b>	<b>900.000</b>	<b>3,000%</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Cổ đông lớn</b>	<b>18.391.856</b>	<b>61,306%</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
<i>Trong nước</i>	16.388.456	54,628%	2	2	-
<i>Ngoài nước</i>	2.003.400	6,678%	1	1	-
<b>Cổ đông khác</b>	<b>10.708.144</b>	<b>35,694%</b>	<b>311</b>	<b>8</b>	<b>303</b>
<i>Trong nước</i>	10.706.134	35,687%	309	8	301
<i>Ngoài nước</i>	2.010	0,007%	2	-	2
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>315</b>	<b>12</b>	<b>303</b>

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp	13.867.000	46,223%
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.521.456	8,405%
America LLC	2.003.400	6,678%
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.391.856</b>	<b>61,306%</b>





## TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Sonadezi Long Bình luôn quan tâm đến vấn đề tiết kiệm và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng điện. Điều này không chỉ để góp phần giảm chi phí cho Công ty mà còn để phù hợp với những mục tiêu, chính sách mà Chính phủ đề ra, đảm bảo an ninh năng lượng, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Do nguồn năng lượng Công ty sử dụng chủ yếu là để thắp sáng cho các khu công nghiệp nên Công ty đã đề ra một số giải pháp như thay thế hệ thống đèn điện bằng đèn LED, nghiên cứu triển khai lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời, ... Bên cạnh những cải tiến thì Công ty cũng luôn chú trọng kiểm soát chặt chẽ việc tiêu thụ nguyên liệu nhằm giảm thiểu chi phí và góp phần bảo vệ môi trường.



## TIÊU THỤ NƯỚC

Việc tiết kiệm nước là ưu tiên đầu tiên trong công tác vận hành các khu công nghiệp (KCN) của Sonadezi Long Bình. Với mạng lưới đường ống cung cấp nước sạch khá rộng lớn nên việc kiểm soát tốt nguồn nước nhằm đảm bảo tính ổn định, và giảm hao hụt là một thách thức lớn với Công ty. Do đó, bộ phận kỹ thuật của Công ty luôn theo dõi đồng hồ nước hàng ngày nhằm nắm bắt và khắc phục các sự cố bất thường từ đó kiểm soát tỷ lệ hao hụt và đảm bảo cung cấp đầy đủ nước cho doanh nghiệp hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp. Với mạng lưới đường ống cung cấp nước sạch khá rộng lớn cho 2 KCN, việc kiểm soát tốt nhằm đảm bảo tính ổn định và giảm thiểu hao hụt, tiết kiệm nước là mục tiêu ưu tiên của Sonadezi Long Bình trong công tác vận hành các khu công nghiệp.

## TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường. Công ty chủ động thực hiện những biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường với định hướng áp dụng công nghệ tiên tiến, xanh, hiện đại, thân thiện, bảo vệ môi trường, gắn liền với sứ mệnh của Công ty và góp phần thúc đẩy những ngành công nghiệp khác cùng phát triển. Ngoài việc tạo cảnh quan xanh, sạch, đẹp tại các dự án cũng như tại trụ sở làm việc của Công ty Sonadezi Long Bình đã thực hiện nghiêm túc các hoạt động xử lý chất thải và nước thải; đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và địa phương về bảo vệ môi trường.

Hiện nay, tất cả các KCN của Sonadezi Long Bình đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với tổng mức đầu tư hơn 144 tỷ đồng, tổng công suất xử lý đạt 11.500 m<sup>3</sup>, áp dụng các công nghệ xử lý hiện đại để tiếp nhận và xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của các khu công nghiệp. Công tác giám sát vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các KCN tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đều đạt Quy chuẩn xả thải.

Công ty thường xuyên phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp trong các KCN do Công ty quản lý.







Nguồn nhân lực luôn được xem là yếu tố “nòng cốt” cho sự phát triển của Công ty trong tương lai. Do vậy, Sonadezi Long Bình luôn dành sự quan tâm cho CBNV thông qua các chính sách đào tạo, lương thưởng, phúc lợi phù hợp,..

- Trong thời gian qua, nhằm mục tiêu nâng cao năng lực của Công ty, lực lượng lao động của Sonadezi Long Bình luôn được tạo mọi điều kiện thuận lợi để nâng cao trình độ chuyên môn, trình độ nghiệp vụ và các kỹ năng bổ trợ khác,... Bên cạnh những chương trình đào tạo nâng cao chuyên môn, đội ngũ của SZB từ cấp lãnh đạo đến CBNV các phòng ban đã được tham gia nhiều lớp đào tạo về kỹ năng, phương pháp quản trị phù hợp với trình độ, năng lực, vị trí công tác hiện tại, cũng như định hướng phát triển trong tương lai của Sonadezi Long Bình.
- Trong năm 2021, đã có 94 CBNV được tham gia đào tạo theo các khóa đào tạo bắt buộc theo quy định của Pháp luật như: huấn luyện an toàn - vệ sinh lao động, huấn luyện sơ cứu, cấp cứu, kỹ thuật an toàn vận hành thiết bị nâng, ...; CBNV được bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ và nhiều lớp bổ sung khác. Từ đó, các CBNV được bố trí đảm nhiệm các vị trí công tác cao hơn cùng mức thu nhập mới xứng đáng với năng lực của từng nhân viên.

## Chính sách lương thưởng

Công ty xây dựng chế độ lương thưởng, đãi ngộ, phúc lợi xứng đáng, đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước. Công ty luôn đảm bảo duy trì mức lương cho CBNV, cân nhắc nâng lương cho người lao động dựa trên kết quả thực hiện công việc, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và mức lương thị trường. Theo đó, từ nhiều năm qua, Công ty đã áp dụng các chương trình KPI, 3P nhằm đánh giá năng lực và trả lương cho CBNV một cách công bằng và chính xác nhất.

Bên cạnh đó, nhằm khuyến khích toàn thể người lao động làm việc tích cực, nâng cao năng suất lao động và cống hiến cho sự phát triển của Công ty, Công ty có chính sách khen thưởng hàng năm cho các danh hiệu chiến sĩ thi đua, lao động tiên tiến cho các cá nhân, tập thể đã đóng góp thiết thực vào kết quả kinh doanh của Công ty.



## Các chế độ phúc lợi khác

Ngoài các chế độ lương thưởng, hàng năm, Công ty duy trì chế độ chăm sóc sức khỏe cho toàn thể CBNV. Đặc biệt, để đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm vì sức khỏe người lao động, góp phần ổn định phát triển sản xuất kinh doanh, Công ty đã xây dựng và duy trì bếp ăn tập thể để cung cấp bữa ăn chất lượng cho người lao động. Theo đó, nhân viên phục vụ tại bếp ăn của Công ty luôn được kiểm tra, khám sức khỏe định kỳ hàng năm và đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ; được tập huấn, huấn luyện công tác an toàn vệ sinh thực phẩm. Bếp ăn của Công ty luôn được Ban lãnh đạo quan tâm đầu tư trang thiết bị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn vệ sinh thực phẩm và tạo không gian xanh, sạch, đẹp.

Sonadezi Long Bình luôn cố gắng tạo môi trường làm việc hiện đại, năng động, dân chủ, giàu bản sắc và chia sẻ. Theo đó, Công ty thường xuyên tổ chức chương trình đối ngoại theo quý với người lao động nhằm kịp thời ghi nhận các ý kiến, đề đạt và giải pháp, tháo gỡ các vướng mắc trong công việc; thường xuyên tổ chức các hoạt động xây dựng tinh thần làm việc nhóm, các chương trình thể dục - thể thao - văn nghệ... để CBNV có cơ hội giao lưu, gắn kết. Trong thời gian giãn cách xã hội Công ty cũng tổ chức nhiều đợt hỗ trợ thực phẩm cho CBNV trong vùng cách ly, phong tỏa.

Ngoài ra, Công ty triển khai kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với yêu cầu thực tiễn trong sản xuất kinh doanh và công tác kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động luôn được thực hiện đúng quy định của Nhà nước và Công ty.







## TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Sonadezi Long Bình hiểu rằng sự hiện diện của Công ty sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến tình hình kinh tế, môi trường và xã hội tại địa phương nói riêng và cả nước nói chung. Do vậy, ngoài mục tiêu về hoạt động kinh doanh, Công ty cũng quan tâm đến các vấn đề về đời sống người dân địa phương, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu, ... Từ đó tạo nên những giá trị cuộc sống trọn vẹn hơn thông qua các chương trình hỗ trợ, phát triển cộng đồng. Trong tương lai, Công ty sẽ chủ động phối hợp với các đơn vị địa phương để tiếp tục thực hiện các hoạt động thiết thực, có ý nghĩa hơn nữa với cộng đồng.

Trong năm 2021, Công ty đã tham gia ủng hộ kinh phí phòng chống dịch Covid, tổ chức tiêm ngừa cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, tổ chức các điểm bán hàng bình ổn giá cho người dân, trao nhà tình thương, hỗ trợ thực phẩm cho các địa phương trong thời gian giãn cách xã hội trong địa bàn tỉnh.





# 03

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến trong năm
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Báo cáo trách nhiệm môi trường xã hội





## THUẬN LỢI

Đồng Nai với lợi thế về vị trí chiến lược là một trong 4 tỉnh tứ giác kinh tế Đông Nam Bộ cùng với giao thông thuận lợi và cơ sở hạ tầng hoàn thiện là các yếu tố thúc đẩy ngành công nghiệp trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh trong nhiều năm qua. Hiện tại, toàn tỉnh đang hoạt động với 32 khu công nghiệp (KCN) trong đó 31 KCN đi vào hoạt động, 1 KCN trong giai đoạn thu hồi đất, đầu tư xây dựng hạ tầng.

Trong thời gian tới các công trình trọng điểm quốc gia như Sân bay Quốc tế Long Thành, các tuyến đường cao tốc kết nối khu vực cũng như các KCN, khu đô thị lân cận; Hệ thống坎 nước sâu dần hình thành, ... Đồng Nai có thể được xem là điểm dừng chân mang lại nhiều lợi thế cho các nhà đầu tư.

## KHÓ KHĂN

Dù hiện nay nhu cầu về Bất động sản khu công nghiệp là rất lớn tuy nhiên, hiện tại quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê của Công ty là có giới hạn và không đủ đáp ứng. Bên cạnh đó, các chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng dự án tăng dẫn đến chi phí đầu tư cho các dự án là khá cao. Điều này đặt ra nhiều thách thức cho SZB trong công tác tìm kiếm và phát triển các dự án mới.

Ngoài ra, tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp trong năm khiến các địa phương kinh tế trọng điểm phải ban hành chính sách giãn cách xã hội làm hầu hết các dự án phát triển bất động sản trên cả nước phải tạm dừng hoặc kéo dài tiến độ xây dựng. Bên cạnh đó, các hoạt động giao dịch bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, ...

## VỀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN

- Ngoài việc quản lý, khai thác hiệu quả các dự án KCN Xuân Lộc, KCN Thạnh Phú bằng việc nỗ lực nâng tỷ lệ lấp đầy lên mức tối đa, Sonadezi Long Bình còn tiếp tục tập trung nguồn lực để khắc phục khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh tiến độ dự án và triển khai công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng là dự án được Công ty tập trung triển khai để tăng doanh thu trong thời gian tới.





# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Với hơn 12 năm hình thành và phát triển, Sonadezi Long Bình đã và đang trở thành một trong những doanh nghiệp nổi bật trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp tại Đồng Nai. Đạt được thành quả này là nhờ Công ty luôn đề cao tinh thần trách nhiệm đối với khách hàng, cổ đông, CBNV, địa phương và xã hội từ đó khẳng định thương hiệu Sonadezi Long Bình trong cộng đồng đầu tư ở cả trong và ngoài nước.

Năm 2021, Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty với kết quả như sau: Doanh thu năm 2021 đạt 351,3 tỷ đồng, giảm 3,82% so với năm 2020 và bằng 92,56% kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế đạt 104,76 tỷ đồng, giảm 7,23% so với năm 2020 và bằng 92,72% kế hoạch đề ra.

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ TH2021/TH2020	Tỷ lệ TH2021/KH2021
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(1)	(5)=(3)/(2)
1	Doanh thu	365.275	379.532	351.307	96,18%	92,56%
2	Chi phí	225.955	240.269	222.637	98,53%	92,66%
3	Lợi nhuận trước thuế	139.320	139.263	128.670	92,36%	92,39%
4	Thuế TNDN	26.394	26.273	23.910	90,59%	91,01%
5	Lợi nhuận sau thuế	112.926	112.990	104.760	92,77%	92,72%

Cơ cấu doanh thu chi tiết:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Tỷ trọng 2020	Năm 2021	Tỷ trọng 2021	Tăng/Giảm
1	Doanh thu từ kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	215.855	59,09%	218.026	62,06%	1,01%
2	Doanh thu từ kinh doanh nước sạch	78.449	21,48%	78.432	22,33%	-0,02%
3	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	32.977	9,03%	31.844	9,06%	-3,44%
4	Doanh thu từ bất động sản dân dụng	14.906	4,08%	2.713	0,77%	-81,80%
5	Doanh thu góp vốn HTKD kho ICD	8.686	2,38%	10.101	2,88%	16,29%
6	Doanh thu từ hoạt động tài chính	13.100	3,59%	8.978	2,56%	-36,33%
7	Thu nhập khác	1.300	0,36%	1.212	0,34%	-6,70%
	Tổng	365.275	100,00%	351.307	100,00%	-3,8%

Kết thúc năm 2021 đầy khó khăn và thách thức, dù trong năm Công ty không đạt được kế hoạch đề ra do những tác động tiêu cực tình hình dịch bệnh nhưng những cố gắng, sự nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể Ban lãnh đạo và CBNV Sonadezi Long Bình đều được ghi nhận. Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm qua không được như kỳ vọng một phần cũng là vì Công ty đã đưa ra những chính sách hỗ trợ, giảm giá thuê cho những khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Điều này cũng là một trong những lý do giúp cho thương hiệu Sonadezi Long Bình đứng vững trong cộng đồng nhà đầu tư trong nhiều năm qua.

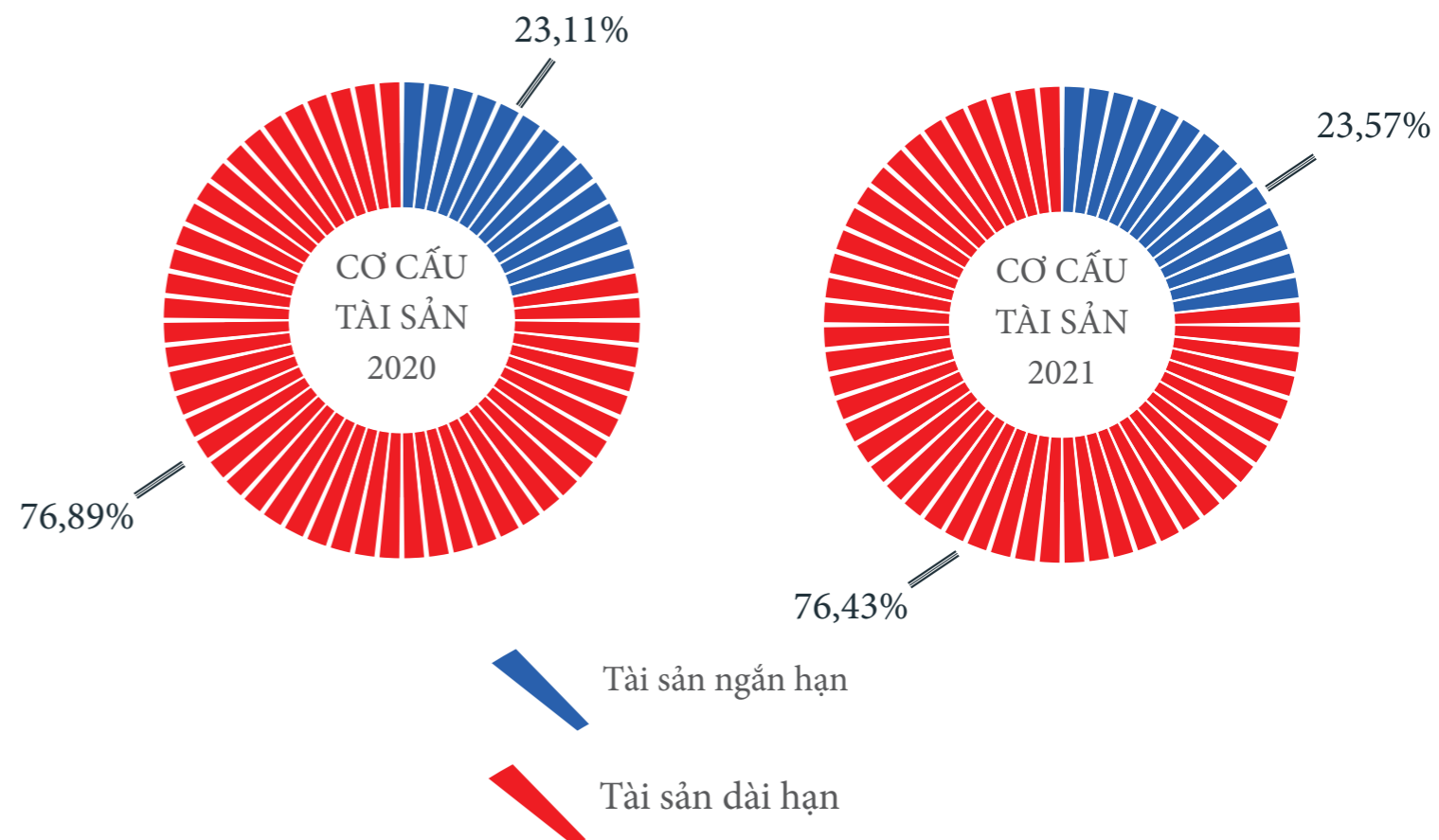
Bên cạnh đó, Sonadezi Long Bình đã tiếp tục tập trung tối đa mọi nguồn lực để đẩy mạnh phát triển mảng kinh doanh cốt lõi là bất động sản khu công nghiệp khi tỷ trọng của mảng này chiếm hơn 62% trong cơ cấu tổng doanh thu. Đồng thời, Công ty luôn chú trọng tìm kiếm các giải pháp để nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ, chất lượng chăm sóc khách hàng và tiết kiệm chi phí; chuyên nghiệp hóa và hướng đến chuẩn mực quốc tế trong quản trị, điều hành và từng khâu trong vận hành khai thác; luôn duy trì được sự tin tưởng, ủng hộ của các khách hàng hiện hữu, đồng thời nỗ lực phát triển khách hàng mới; tiếp tục đầu tư mới, tái đầu tư, quản lý hiệu quả các dự án và tiếp tục phát triển chất lượng nguồn nhân lực.





## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021		% tăng/giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>282.368</b>	<b>23,57%</b>	<b>276.189</b>	<b>23,11%</b>	<b>2,24%</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	85.538	7,14%	80.497	6,73%	6,26%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	98.600	8,23%	137.000	11,46%	-28,03%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	87.352	7,29%	49.409	4,13%	76,80%
IV. Hàng tồn kho	5.719	0,48%	6.485	0,54%	-11,81%
V. Tài sản ngắn hạn khác	5.159	0,43%	2.798	0,23%	84,35%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>915.403</b>	<b>76,43%</b>	<b>919.133</b>	<b>76,89%</b>	<b>-0,41%</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	91.470	7,64%	91.470	7,65%	0,00%
II. Tài sản cố định	325.720	27,19%	338.397	28,31%	-3,75%
III. Bất động sản đầu tư	53.891	4,50%	58.175	4,87%	-7,36%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	25.057	2,09%	4.455	0,37%	462,45%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	40.000	3,34%	40.000	3,35%	0,00%
VI. Tài sản dài hạn khác	379.265	31,66%	386.636	32,35%	-1,91%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.197.771</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.195.322</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,20%</b>



Nhìn chung, tổng tài sản của Công ty trong năm không có quá nhiều thay đổi và đạt 1,197 tỷ đồng, tăng nhẹ 0,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể, tài sản dài hạn đạt 915,4 tỷ đồng, tương ứng với mức giảm 0,4% so với năm 2020, trong đó tài sản cố định giảm 12,67 tỷ đồng và tài sản dở dang dài hạn tăng 20,6 tỷ đồng. Bên cạnh đó, tài sản ngắn hạn Công ty tăng 2,21%, đạt hơn 282,4 tỷ đồng.

Trong năm 2021, một số khoản mục trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty có xu hướng giảm. Ngoại trừ khoản trả trước ngắn hạn cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu năm 2021 tăng 118,2% so với năm 2020, đạt 51,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, do mức sụt giảm của các khoản mục trong tài sản ngắn hạn thấp hơn mức tăng trưởng của khoản trả trước nên tài sản ngắn hạn của Công ty vẫn tăng và duy trì tỷ trọng ổn định trong cơ cấu tài sản (chiếm 23,11%).

Bên cạnh đó, tài sản dài hạn của Công ty vẫn duy trì ở mức cao, chiếm 76,43% trong cơ cấu tổng tài sản năm 2021. Dù vậy, trong năm qua, tài sản dài hạn của SZB vẫn ghi nhận sự giảm nhẹ 0,41% so với cùng kỳ. Nhìn chung các khoản mục trong tài sản dài hạn của Công ty đều ghi nhận mức giảm nhưng không quá đáng kể. Trong đó, tài sản cố định trong năm giảm 3,83% do khấu hao tài sản cố định, đạt hơn 292,04 tỷ đồng. Tuy nhiên, chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tăng đột biến hơn 462%, đạt hơn 25 tỷ đồng nhờ những công trình tại KCN Xuân Lộc đã giúp cho tài sản dài hạn của Công ty vẫn giữ ở mức ổn định khi chỉ giảm gần 4 tỷ đồng so với năm ngoái.

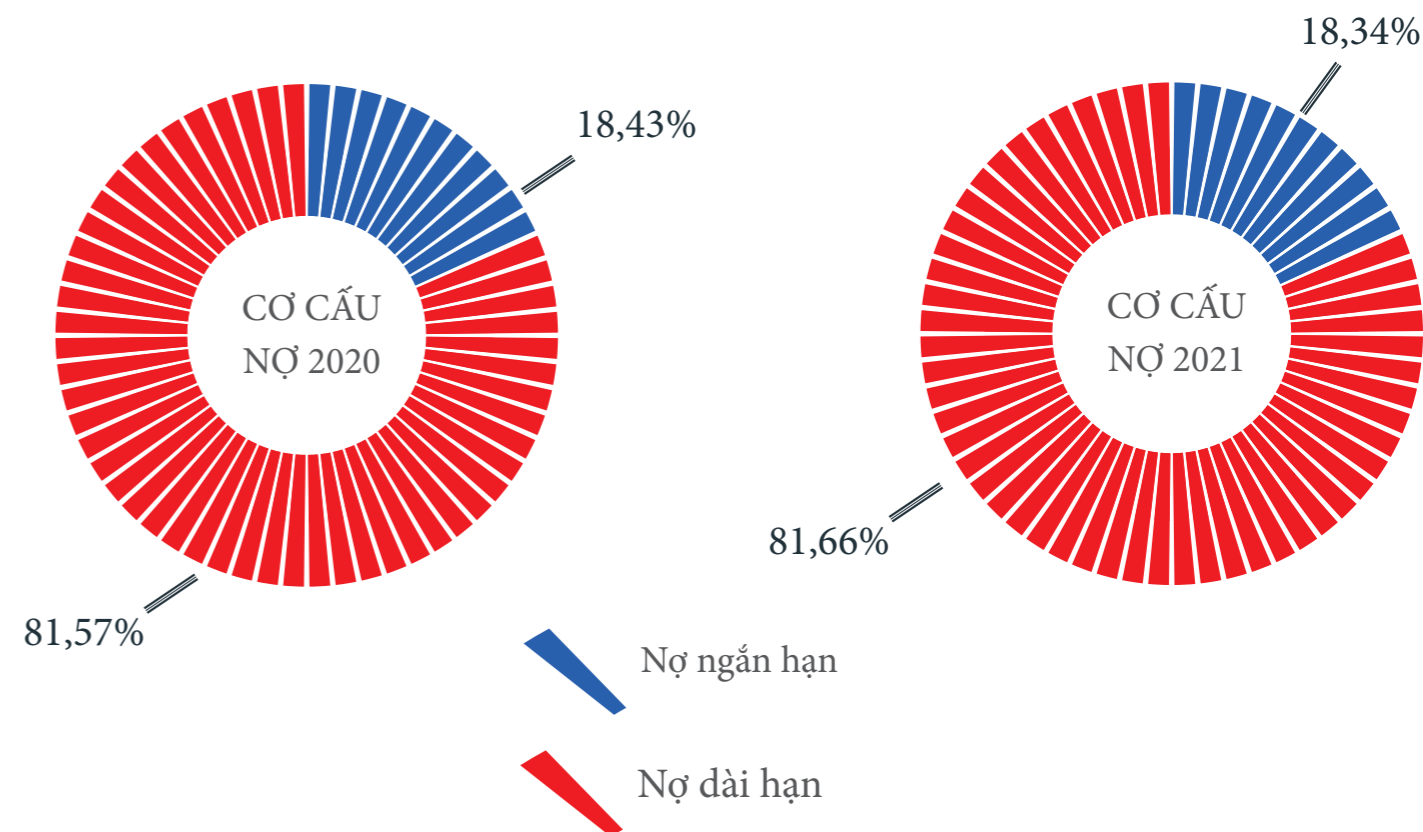




## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021		% tăng/ giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>112.290</b>	<b>18,34%</b>	<b>115.931</b>	<b>18,43%</b>	<b>-3,14%</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	24.312	3,97%	31.175	4,96%	-22,01%
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.733	3,22%	15.406	2,45%	28,09%
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.490	0,90%	7.184	1,14%	-23,58%
4 Phải trả người lao động	4.776	0,78%	7.560	1,20%	-36,83%
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	15.203	2,48%	15.203	2,42%	0,00%
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23.674	3,87%	20.304	3,23%	16,60%
7 Phải trả ngắn hạn khác	1.222	0,20%	1.384	0,22%	-11,71%
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.434	0,23%	1.434	0,23%	0,00%
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16.446	2,69%	16.281	2,59%	1,01%
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>500.132</b>	<b>81,66%</b>	<b>512.993</b>	<b>81,57%</b>	<b>-2,51%</b>
1 Người mua trả tiền trước dài hạn	-	0,00%	281	0,04%	-100,00%
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	484.048	79,04%	493.719	78,50%	-1,96%
3 Phải trả dài hạn khác	10.147	1,66%	11.622	1,85%	-12,69%
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.937	0,97%	7.371	1,17%	-19,45%
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>612.422</b>	<b>100,00%</b>	<b>628.924</b>	<b>100,00%</b>	<b>-2,62%</b>



Tổng nợ phải trả của SZB trong năm 2021 đạt 612,42 tỷ đồng, giảm 2,62% so với cùng kỳ năm 2020. Điều này là do năm qua Công ty đều ghi nhận mức giảm lần lượt 3,14% và 2,51% của nợ ngắn hạn và nợ dài hạn. Trong đó, do đặc thù về ngành nghề kinh doanh nên nợ ngắn hạn của Công ty chiếm tỷ trọng khá thấp trong cơ cấu nợ phải trả, chỉ chiếm hơn 18,3%.

Mặt khác nợ dài hạn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty (81,66%), nợ dài hạn của Công ty trong năm 2021 giảm nhẹ khoảng 2,51% so với cùng kỳ, đạt 500,13 tỷ đồng. Giải thích cho sự suy giảm này, do tình hình dịch bệnh trong năm khiến Công ty phải tạm hoãn việc thực hiện một số dự án đầu tư mới, ngoài ra Công ty cũng tiến hành giảm giá thuê cho những doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid - 19 khiến cho khoản mục doanh thu chưa thực hiện giảm 1,96% so với năm trước.



## NHỮNG CẢI TIẾN TRONG NĂM



Để nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ nhằm đáp ứng những nhu cầu ngày càng cao của khách hàng thì Công ty Sonadezi Long Bình luôn nỗ lực chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, phát triển sản phẩm dịch vụ, đào tạo phát triển nguồn nhân lực từ đó tạo tiền đề cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững trong tương lai. Theo đó, Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện để CBNV học tập, sáng tạo bằng những chính sách phù hợp để khích lệ CBNV đóng góp các sáng kiến, cải tiến trên cơ sở thực tiễn và từ các kinh nghiệm được rút ra trong quá khứ qua đó giúp thúc đẩy hiệu quả vận hành hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thiện quy trình hoạt động.



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- Hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra nhằm duy trì sự tăng trưởng bền vững; nâng cao giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phiếu; tối ưu hóa giá trị mang lại cho khách hàng, cổ đông, CBNV và cộng đồng – xã hội.
- Tiếp tục thực hiện kế hoạch nâng cao uy tín thương hiệu thông qua việc nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ, chất lượng chăm sóc khách hàng.
- Nâng cao chất lượng quản lý và vận hành các KCN hiện hữu. Trong đó, tập trung khai thác, nâng cao tỷ lệ lấp đầy tại các KCN Thạnh Phú và KCN Xuân Lộc.
- Không ngừng tìm kiếm và nghiên cứu phát triển các dự án mới.
- Tiếp tục chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, phát triển sản phẩm – dịch vụ theo chiều sâu, chú trọng đào tạo phát triển nguồn lực để tạo tiền đề cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững.
- Tiếp tục khuyến khích toàn thể CBNV nỗ lực, phát huy các sáng kiến/cải tiến trong công việc góp phần xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh.







## TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG

Nhận thức được rằng sự phát triển bền vững của Công ty gắn bó mật thiết với sự phát triển của xã hội - cộng đồng. Vì vậy Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Sonadezi Long Bình luôn chủ động, tích cực tham gia các hoạt động xã hội nhằm chung tay xây dựng một cộng đồng phát triển, tiến bộ. Những hoạt động mà Công ty tổ chức không chỉ là những hoạt động tài trợ về tài chính mà còn là ý thức bảo vệ môi trường, quan tâm đến người dân địa phương.

## CÁC CHỈ TIÊU VỀ MÔI TRƯỜNG

- Công ty thực hiện đầy đủ các công tác bảo vệ môi trường tại các dự án đang quản lý, thường xuyên giám sát việc thực hiện các yêu cầu bảo vệ môi trường đối với các doanh nghiệp trong KCN
- Triển khai xây dựng hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch, đảm bảo diện tích cây xanh, hệ thống thu gom nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải. Ngoài ra công ty cũng trồng cây xanh dọc các tuyến đường nhằm tạo cảnh quan và giảm ô nhiễm môi trường.
- Triển khai xây dựng các công trình phòng ngừa ứng phó sự cố tại các nhà máy xử lý nước thải trong Khu công nghiệp để đề phòng khi phát sinh sự cố trong quá trình vận hành Nhà máy xử lý nước thải.

## NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với quan điểm nguồn nhân lực là “nòng cốt” cho sự phát triển toàn diện và bền vững của Công ty. Sonadezi Long Bình luôn quan tâm từ đời sống vật chất và tinh thần của CBNV với những chính sách về lương thưởng và phúc lợi. Cụ thể:

- Thực hiện nghiêm chỉnh quy định của pháp luật về an toàn lao động, tiền lương, bảo hiểm, tổ chức khám sức khỏe định kỳ...cho CBNV.
- Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động phát triển năng lực và phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp.
- Chăm lo đời sống tinh thần cho người lao động: tổ chức cho CBNV tham quan du lịch, tổ chức sinh nhật hàng quý, tổ chức hoạt động cho lao động nữ nhân dịp 8/3 và 20/10, tổ chức cho con em CBNV vui chơi nhân ngày 01/6 và tết trung thu, tặng quà cho người lao động nhân ngày lễ tết,...
- Không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho người lao động.
- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm và khuyến khích CBNV tham gia các hoạt động thi đua khen thưởng để tạo động lực phát triển cho doanh nghiệp.



# 04

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty
- Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- Kế hoạch định hướng của HĐQT







### ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kết thúc một năm 2021 đầy biến động, Hội đồng quản trị đánh giá cao những nỗ lực và cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành công ty vượt qua các khó khăn và cũng đã đạt được những thành tựu nhất định. Dù trong năm qua Sonadezi Long Bình không đạt được so với chỉ tiêu đề ra và không còn duy trì được đà tăng trưởng như các năm trước do những tác động tiêu cực của dịch bệnh Covid - 19. Trước những khó khăn chung, Công ty đã tiến hành cắt giảm chi phí, tiến hành các chính sách hỗ trợ đối doanh nghiệp. Trong năm qua, tổng doanh thu của Công ty đạt 351,307 tỷ đồng, giảm 3,83% so với cùng kỳ và đạt 92,56% kế hoạch đề ra.

- Trong năm 2021, ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng quản trị theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với điều lệ của Công ty, quy định của Pháp luật và đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông.
- Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo tập trung mọi nguồn lực để thực hiện nhiệm vụ kế hoạch năm đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua, thường xuyên rà soát các chính sách, quy định của Công ty và kịp thời điều chỉnh để phù hợp với tình hình hoặc yêu cầu mới.
- Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện năng lực tốt, tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện các giải pháp kịp thời, đồng bộ, linh hoạt giúp Công ty duy trì hoạt động an toàn, ổn định và hoàn thành cao nhất các chỉ tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao.
- Ban Tổng giám đốc chủ động nắm bắt tình hình, nhận rõ cơ hội, thách thức trong bối cảnh Đại dịch Covid-19 để đề ra các giải pháp phù hợp, vừa phòng, chống dịch bệnh hiệu quả, vừa bảo đảm kinh doanh. Thành lập Ban chỉ đạo chống đại dịch gồm cấp quản lý nhằm bám sát, kịp thời xử lý vấn đề phát sinh trong phòng, chống đại dịch và đảm bảo chuỗi cung ứng dịch vụ không đứt gãy trong thời gian giãn cách xã hội; Bảo đảm môi trường làm việc an toàn cho tất cả người lao động, thực hiện đầy đủ 5K theo quy định không chỉ với nhân viên mà cả khách hàng; Xây dựng và vận hành làm việc “3 tại chỗ” phù hợp với diễn biến của dịch bệnh, không để công việc bị gián đoạn.
- Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty, tổ chức đại hội đồng cổ đông theo quy định; tổ chức họp giao ban định kỳ; thực hiện tốt các quy định về lao động, chính sách lương thưởng, v.v... Công bố thông tin theo quy định của Công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- Nhìn chung, ban tổng giám đốc đã thể hiện được năng lực tốt, tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện các biện pháp kịp thời, đồng bộ, linh hoạt giúp Công ty duy trì hoạt động an toàn, ổn định.





## ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hội đồng quản trị đưa ra định hướng, chỉ đạo và giám sát thường xuyên đối với hoạt động của Ban Lãnh đạo cũng như các bộ phận hỗ trợ Ban Lãnh đạo, bảo đảm sự điều hành phù hợp với các quy định và chính sách của Công ty.

Trong quá trình thực hiện quyền hạn và trách nhiệm, thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị nỗ lực lãnh đạo Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vượt qua thời gian giãn cách xã hội, khó khăn của dịch bệnh covid - 19, cố gắng hoàn thành cao nhất kế hoạch về lợi nhuận đã được giao, đảm bảo lợi ích của cổ đông và người lao động.

Ban Tổng Giám đốc điều hành hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả các nhất.

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.



## KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2022 nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ phục hồi nhanh, hiệu quả và mạnh mẽ, đồng thời quay trở lại quỹ đạo phát triển bền vững. Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành xác định chủ trương thích ứng an toàn, và kiểm soát hiệu quả, nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao, cụ thể như sau:

### CÔNG TÁC NHÂN SỰ

- » Trải qua dịch bệnh Covid càng thấy rõ tiềm lực của một doanh nghiệp không chỉ là con số mà quan trọng hơn là đội ngũ nhân lực kể vai, sát cánh. Trong năm 2022, ưu tiên hàng đầu của Công ty là đảm bảo nguồn nhân lực cả về số lượng và chất lượng để linh hoạt, đáp ứng hoạt động, sự phát triển của Công ty.

### CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- » Xây dựng hoàn thiện hệ thống quản trị công ty nhằm tuân thủ và đáp ứng các quy định theo luật chứng khoán, công khai minh bạch thông tin. Ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và số hoá dữ liệu vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.

### CÔNG TÁC TRIỂN KHAI KINH DOANH DỰ ÁN

- » Việc thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài của Việt Nam được kỳ vọng sẽ khởi sắc trở lại nhờ những chính sách thu hút đầu tư hấp dẫn và chủ trương mở cửa trở lại nền kinh tế sau hai năm đóng cửa bởi dịch bệnh Covid-19 do đó HĐQT xác định tập trung khai thác hiệu quả quỹ đất còn trống và đủ điều kiện cho thuê tại các KCN. Ngoài ra, việc tìm kiếm và phát triển dự án mới cũng là một mục tiêu dài hạn mà Công ty xác định đó là nhiệm vụ trọng tâm trong những năm tiếp theo.

### GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

- » Tiếp tục ứng dụng công nghệ kỹ thuật số chú trọng vào hoạt động marketing nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác kinh doanh tiếp thị. Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới liên kết với các tổ chức tư vấn môi giới, tham gia các hoạt động xúc tiến đầu tư... nhằm đem đến cho khách hàng thông tin đầy đủ, đáng tin cậy về Công ty và sản phẩm, qua đó tạo cơ hội để thu hút đầu tư.
- » Cải thiện và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- » Chủ động nắm bắt diễn biến thị trường để đưa ra các giải pháp kịp thời, linh hoạt và phù hợp cho doanh nghiệp.
- » Sử dụng các nguồn vốn sản xuất kinh doanh và vốn đầu tư hợp lý đạt hiệu quả kinh tế nhằm mang lại lợi nhuận cho doanh nghiệp.
- » Nghiên cứu, tìm kiếm phát triển các dự án mới thông qua hình thức góp vốn, liên kết đầu tư.
- » Tạo lập mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền tại địa phương để thúc đẩy việc thực hiện nhanh chóng các thủ tục liên quan đến dự án của Công ty.
- » Đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân lực theo định hướng phát triển của Công ty.
- » Tuân thủ pháp luật, hoàn thiện hệ thống quản trị Công ty, tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng, nâng cao trách nhiệm với xã hội nhằm nâng cao uy tín thương hiệu và lợi thế cạnh tranh cho Công ty trên thị trường.



# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích
- Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trần Thanh hải	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT kiêm TGD
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT
5	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập



## ÔNG TRẦN THANH HẢI

Chức vụ	Chủ tịch HĐQT
<b>Quá trình công tác</b>	
1994 – 1995	Nhân viên Phòng thiết kế - kỹ thuật Xí nghiệp XLCN - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
1995 – 2000	Nhân viên bộ phận phát triển Hạ tầng phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2000 – 2002	Tổ trưởng tổ phát triển hạ tầng phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2002	Phó phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2003	Phó phòng phụ trách kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2004 – 2005	Phó Giám đốc Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2005	Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP địa ốc Sonadezi
2006 – 2007	Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2007	Chuyên viên Phòng dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Châu Đức Tổng Giám đốc - Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi
2007 – 2008	Trưởng Ban Chuẩn bị dự án, Phát triển Hạ tầng, Giám đốc Ban quản lý dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2008 – 2010	Phó TGD - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2010	Phó TGD - Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
2010 – 2016	Thành viên HĐQT, phó TGD Tổng Công ty phát triển KCN -
2014 - đến nay	Thành viên HĐQT - Công ty CP đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang
2016 - Tháng 04/2021	Thành viên HĐQT, phó TGD - Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp
2016 - đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai
2016 - 2019	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dầu khí ĐTKT Cảng Phước An
2019- đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
Tháng 04/2021 - đến nay	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 cổ phần
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	7.867.000 cổ phần, chiếm 26,22% số lượng cổ phiếu đang lưu hành



## ÔNG NGUYỄN NGỌC ĐẠI

Chức vụ	Thành viên HĐQT
<b>Quá trình công tác</b>	
2000	Nhân viên Phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (PT KCN BH)
2002	Nhân viên phát triển hạ tầng, Phòng kinh doanh - Công ty PT KCN BH
2002	Nhân viên tiếp thị tư vấn đầu tư - Công ty PT KCN BH
2002 - 2004	Nhân viên Phòng kế toán - Thống kê - Công ty PT KCN BH
2004 - 2005	Nhân viên Phòng kinh doanh - Công ty PT KCN BH
2005 - 2007	Phó Phòng kiêm phụ trách Phòng hợp tác QT và quan hệ doanh nghiệp - Trường Cao đẳng CN&QT Sonadezi
2007 - 2011	Phó trưởng phòng bán hàng kiêm Phụ trách phòng bán hàng Phó Giám đốc sàn giao dịch BĐS Sonadezi
2011 - 2014	Phó Giám đốc Xí nghiệp DV KCN Giang Điền
2015 - 2015	Phó Phòng kinh doanh Tổng Công ty Sonadezi
2015 - 2016	Phó Ban QTTH, trợ lý HĐQT Ban Tổng Giám đốc - Tổng Công ty Sonadezi
2016 - 2020	Trợ lý, thư ký HĐQT, Ban Tổng Giám đốc - Tổng Công ty Sonadezi
2019- đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
2020 - đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 Cổ phần
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 cổ phần

## ÔNG PHẠM VĂN TỈNH

Chức vụ	Thành viên HĐQT độc lập
<b>Quá trình công tác</b>	
1995 - 1998	Nhân viên Phòng Tư vấn Đầu tư, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Công ty PT KCN BH)
1998 - 2002	Tổ trưởng Tổ tổng hợp - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Gò Dầu, Công ty PT KCN BH
2002 - 2003	Trưởng Đại diện KCN Gò Dầu - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa, Công ty PT KCN BH
2003 - 2004	Phó Giám đốc - Xí nghiệp dịch vụ quản lý môi trường Sonadezi, Công ty PT KCN BH
2004 - 2006	Phó Giám đốc - Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty PT KCN BH
2006 - 2012	Phó Hiệu trưởng - Trường cao đẳng Công nghệ và quản trị Sonadezi
2012 - 2015	Chánh văn phòng - Tổng công ty Phát triển KCN
2015 - 2017	Trưởng phòng HCNS - Xí nghiệp dịch vụ KCN Giang Điền, Chi nhánh Tổng công ty CP Phát triển KCN
2017 - đến nay	Giám đốc HCNS - Công ty CP Sonadezi Giang Điền
2019- đến nay	Thành viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Bình
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 Cổ phần
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 Cổ phần



## ÔNG PHẠM ANH TUẤN

<b>Chức vụ</b>	Thành viên HĐQT
<b>Quá trình công tác</b>	
2003	Chuyên viên Phòng kinh doanh - Công ty PT KCN Biên Hòa Trưởng Phòng Kinh doanh - Xí nghiệp phát triển Nhà Sonadezi
2004 - 2006	Giám đốc kinh doanh - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2006 - 2007	Giám đốc tài chính - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2007 - 2009	Giám đốc kinh doanh - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2009 - 2015	Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2010 - 2015	Kiểm nhiệm Giám đốc Sàn Giao dịch BĐS Sonadezi Long Thành - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2010 - 2015	Ủy viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2015 - đến nay	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2007 - đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
2016 - đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
2016 - đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức
tháng 04/2020 - nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
<b>Cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 cổ phần
<b>Cổ phần đại diện sở hữu</b>	2.521.456 cổ phần, chiếm 8,40% số lượng cổ phiếu đang lưu hành

## CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch	4	4/4
2	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên	4	4/4
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	4	4/4
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên	4	4/4
5	Ông Phạm Văn Tinh	Thành viên	4	4/4

## QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	35/QĐ-SZB-HĐQT	08/01/2021	Chi thù lao bổ sung Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và chi khen thưởng Người quản lý công ty năm 2020
2	36/QĐ-SZB-HĐQT	15/01/2021	Phê duyệt dự án đầu tư nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức
3	37/QĐ-SZB-HĐQT	05/02/2021	Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Xuân Lộc
4	38/QĐ-SZB-KT	12/03/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình nhà xưởng số 1, KCN Châu Đức
5	39/QĐ-SZB-KT	15/03/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình nhà xưởng số 1, KCN Châu Đức
6	39A/QĐ-SZB-NS	15/04/2021	Ban hành danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020-2025 và giai đoạn 2025-2030





7	40/QĐ-SZB-KT	16/04/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị, xin xác nhận hoàn thành bảo vệ môi trường công trình NMXLNT KCN Xuân Lộc giai đoạn 2
8	41/QĐ-SZB-KT	23/04/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng hạng mục tường rào KCN Biên Hòa 2
9	42/QĐ-SZB-HĐQT	01/06/2021	Thành lập Ban kiểm toán nội bộ Công ty
10	43/QĐ-SZB-KTNB	10/06/2021	Ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ
11	44/QĐ-SZB-KT	16/08/2021	Điều chỉnh nhân sự tổ thẩm định lựa chọn nhà thầu
12	45/QĐ-SZB-KT	15/09/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng công trình khuôn viên cây xanh và nhà bảo vệ KCN Xuân Lộc
13	46/QĐ-SZB-KT	05/10/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu duy tu hạ tầng KCN Gò Dầu
14	46/QĐ-SZB-KT	19/10/2021	Phê duyệt Thi công xây dựng hạng mục công trình đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, nước thải đường số 6 KCN Thạnh Phú
15	47/QĐ-SZB-KT	24/11/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thi công cải tạo tuyến ống cấp nước đường 3A KCN Biên Hòa 2
16	48/QĐ-SZB-KT	24/11/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công cải tạo tuyến ống cấp nước đường 2A KCN Biên Hòa 2
17	49/QĐ-SZB-KT	07/12/2021	Phê duyệt thiết kế bản vẽ, dự toán duy tu KCN Biên Hòa 2
18	50/QĐ-SZB-KT	10/12/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2
19	51/QĐ-SZB-TCKT	17/12/2021	Ban hành quy chế quản lý tài chính
20	52/QĐ-SZB-NS	17/12/2021	Ban hành quy chế lương

21	53/QĐ-SZB-KT	28/12/2021	Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng hạng mục công trình Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, nước thải đường số 6 KCN Thạnh Phú
22	20/NQ-HĐQT-SZB	08/01/2021	Chủ trương giao dịch, ký kết hợp đồng với bên liên quan
23	21/NQ-HĐQT-SZB	08/03/2021	Thông qua thời gian tổ chức ĐHCĐ 2021
24	23/NQ-HĐQT-SZB	14/07/2021	Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021
25	24/NQ-HĐQT-SZB	14/07/2021	Chi trả cổ tức năm 2020 cho cổ đông
26	25/NQ-HĐQT-SZB	14/07/2021	Về việc vay vốn đầu tư xây dựng NMXLNT KCN Xuân Lộc giai đoạn 2
27	26/NQ-SZB-HĐQT	17/12/2021	Về chính sách hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn do ảnh hưởng dịch Covid 19
28	27/NQ-SZB-HĐQT	17/12/2021	Thay đổi quy mô xây dựng công trình nhà xưởng cho thuê số 2 KCN Thạnh Phú
29	28/NQ-SZB-HĐQT	31/12/2021	Về chủ trương giao dịch, ký kết hợp đồng với các bên có liên quan





## BAN KIỂM SOÁT



STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên Ban kiểm soát

### THÔNG TIN THÀNH VIÊN BKS

#### ÔNG ĐẶNG HẢI BẰNG

<b>Chức vụ</b>	Trưởng BKS
<b>Quá trình công tác</b>	
2008 - 2017	Nhân viên kế toán Công ty CP dịch vụ Sonadezi
2017- đến nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Bình
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 Cổ phần
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	1.500.000 cổ phần, chiếm 5,00% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

#### ÔNG NGUYỄN CÔNG HIẾU

<b>Chức vụ</b>	Thành viên BKS
<b>Quá trình công tác</b>	
2011 – 2017	Nhân viên kế toán Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN
2017	Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi Giang Điền
2017 – 2019	Nhân viên kế toán Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN
2018- đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Bình
2019 - đến nay	Trưởng BKS Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 Cổ phần
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 Cổ phần

#### BÀ NGUYỄN KHẢ PHƯƠNG THU

<b>Chức vụ</b>	Thành viên BKS
<b>Quá trình công tác</b>	
2008 -2013	Nhân viên Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
2014 - đến nay	Phó phòng Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
2016 - đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Long Bình
<b>Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu</b>	0 Cổ phần
<b>Số lượng cổ phần đại diện sở hữu</b>	0 Cổ phần

### CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

STT	Ban kiểm soát	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng Ban	2/2	100%
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	2/2	100%
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	2/2	100%



## HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách, 02 thành viên kiêm nhiệm. Ban kiểm soát đã tổ chức họp 02 lần để phân công công việc cụ thể cho từng thành viên, lập kế hoạch kiểm tra giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản lý điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý.

Các hoạt động của Ban Kiểm soát đã thực hiện cụ thể như sau:

- + Kiểm tra báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021 và cả năm 2021; kiểm tra chứng từ, phân tích đánh giá, dự báo tình hình tài chính, khả năng bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.
- + Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.
- + Giám sát việc thực hiện theo pháp luật Nhà nước, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- + Phối hợp đóng góp ý kiến xây dựng các Quy chế tại Công ty để làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- + Thực hiện việc giám sát, Ban Kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp HĐQT, xem xét các văn bản nội bộ của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc ban hành trong quá trình quản trị Công ty để đảm bảo xây dựng đúng định hướng, chủ trương điều hành của Công ty.



## SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- HĐQT đã ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, trong đó quy định cụ thể các nội dung phối hợp giữa HĐQT, Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát nhằm phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của công ty.
- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT và một số cuộc họp khác nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của công ty.
- Các cán bộ quản lý đã phối hợp cung cấp các tài liệu, hồ sơ giúp Ban kiểm soát hoàn thành công tác kiểm tra, giám sát.
- Đối với cổ đông: Trong năm 2021, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu hay khiếu nại nào của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ 5% cổ phần phổ thông trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc về việc điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

## MỨC LƯƠNG THƯỜNG, THÙ LAO

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Lương	Thưởng
<b>1</b>	<b>Hội đồng Quản trị</b>				
	Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	274.111.111		
	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	221.000.000		
	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	221.000.000		
	Ông Phạm Văn Tinh	Thành viên HĐQT	221.000.000		
	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	221.000.000		
<b>2</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>				
	Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng Ban kiểm soát		709.765.880	121.641.500
	Ông Nguyễn Công Hiếu	TV Ban kiểm soát	106.222.222		
	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	TV Ban kiểm soát	106.222.222		
<b>3</b>	<b>Ban điều hành</b>				
	Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc		446.098.671	176.832.500
	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc		886.896.957	168.029.000
	Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc		689.933.297	133.838.334
	Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng		792.305.195	165.025.000





## TÌNH HÌNH GIAO DỊCH VỚI TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Có liên quan của TV HĐQT	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và sử dụng hạ tầng.	5,8
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Có liên quan của TV HĐQT	Mua dịch vụ lập BC giám sát chất lượng môi trường; dịch vụ vệ sinh, vận chuyển chất thải...	1,7
3	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Có liên quan của TV HĐQT	Mua nước sạch	53,4
4	Công ty CP cảng Đồng Nai	Có liên quan của TV HĐQT	Bán nước sạch	2,2

## GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu		Số cổ phiếu sở hữu		Lý do tăng, giảm
			đầu kỳ	Tỷ lệ	cuối kỳ	Tỷ lệ	
1	Trần Trung Chiến	Lương Minh Hiền	500.000	1,67%	850.500	2,83%	Mua
2	Lê Thị Ngọc Sáu		3.500	0,01%	28.400	0,09%	Mua
3	Đặng Thị Ngọc Hà		6.500	0,02%	9.000	0,03%	Mua



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH





## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2018-008-1

Võ Thành Công - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1033-2018-008-1

### Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin của Công ty theo website: szb.com.vn.



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Minh Hiến