



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**



2 0 2 2
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

The logo consists of three overlapping squares: a dark blue square at the top right, a medium blue square at the bottom left, and a light blue square at the bottom left, partially overlapping the other two.

SZL

MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

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	40
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	42
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	45
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	48
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	49
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	52
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	52
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI	53
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN	55
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	55

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	56
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	57
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	57
3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT	58
QUẢN TRỊ CÔNG TY	60
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	61
2. BAN KIỂM SOÁT	67
3. CÁC GIAO DỊCH, THỪ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	68
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	72
1. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	73
2. Ý KIẾN KIỂM TOÁN	125



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.



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

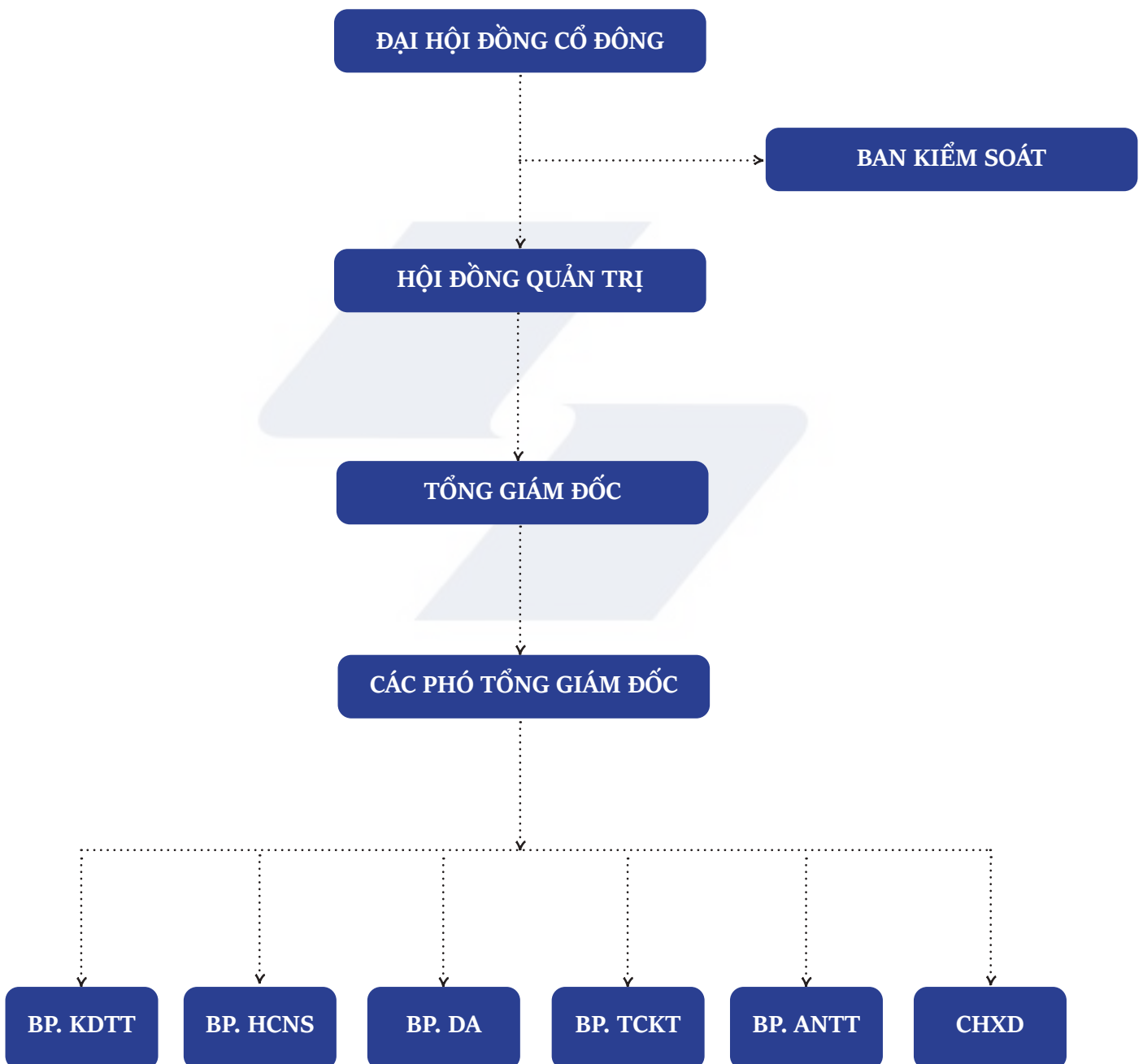
Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

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 TGD Công ty Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 01/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc SGD BĐS Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 04/2015	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Tổng Giám đốc. Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



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 Sonadezi
2015 - 06/2019	Phó TGD Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
04/2015 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2019 - nay	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.
04/2022 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

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



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

Bà TRẦN THỊ THANH THỦY
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/12/1977

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

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

05

Ông NGUYỄN THẾ PHÒNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 01/12/1960

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

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



06

Bà ĐỖ THỊ QUỲNH AN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 14/01/1981

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

08/2006 - 06/2011	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị, Công ty CP Sonadezi Long Thành.
07/2011 - 12/2014	Trợ lý Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Sonadezi
01/2015 - 06/2017	Phó phòng Kinh doanh, Tổng Công ty Sonadezi
07/2017 - 02/2021	Phó Giám đốc Kinh doanh, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
03/2021 - 07/2021	Phó Giám đốc Nhân sự, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
08/2021 - nay	Phó Giám đốc Chăm sóc khách hàng, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
06/09/2022 - nay	Được Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc bổ nhiệm chức danh 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.
Từ năm 2021 - 30/06/2022	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành.
Từ 06/09/2022	Được Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc miễn nhiệm chức danh TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



BAN KIỂM SOÁT

01

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/09/1973

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán.

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



02

Bà TRỊNH THỊ HOA
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 09/01/1984

Trình độ chuyên môn: 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	TV. Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

Ông PHẠM ANH TUẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu 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 Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2016 - 05/2021	Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2021 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



03

Ông LÊ XUÂN SÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 09/04/1977

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

04/2002 - 06/2004	Nhân viên kỹ thuật tại Công ty PT KCN Biên Hòa
07/2004 - 01/2009	Chuyên môn kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
02/2009 - 07/2010	Tổ trưởng Tổ giám sát XDDD tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
08/2010 - 08/2011	Phó Giám đốc phụ trách BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành.
09/2011 - 08/2015	Giám đốc BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
09/2015 - 10/2017	Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
10/2017 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty 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 2023, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Triệu đồng)
1	Doanh thu	455.289
2	Lợi nhuận trước thuế	108.966
3	Lợi nhuận sau thuế	90.334
4	Chi phí xây dựng cơ bản	677.035
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.
- Tình trạng lạm phát gia tăng tại các quốc gia.
- Xu hướng thắt chặt tiêu dùng cá nhân đang diễn ra trên nhiều quốc gia.

Giải Pháp

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

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

Trong năm 2022, những vướng mắc về hành lang pháp lý như quy hoạch đất đai; vướng mắc trong các văn bản pháp lý hướng dẫn thi hành Luật PCCC dẫn đến các thủ tục phê duyệt dự án, công tác nghiệm thu PCCC để đưa các nhà xưởng đang thi công đi vào hoạt động và cho khách hàng thuê gặp nhiều khó khăn, do khó áp dụng các tiêu chuẩn mới.

Giải Pháp

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

ẢNH HƯỞNG BỞI NHÀ CUNG CẤP

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



Giải Pháp

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

RỦI RO LÃI SUẤT

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

Giải Pháp

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

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Trong năm 2023, kinh tế Việt Nam dự kiến vẫn phải đối mặt với những rủi ro, thách thức từ cả bên ngoài và từ nội tại nền kinh tế. Rủi ro, thách thức từ bên ngoài:

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

Giải Pháp

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

RỦI RO VỀ DỰ ÁN

- Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án mới để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp được ổn định, tuy nhiên công ty phải đối mặt với vấn đề liên quan đến công tác đền bù giải tỏa để thực hiện dự án.

- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng còn gặp một số trở ngại do một số hộ dân không chấp thuận chính sách đền bù, chưa bàn giao mặt bằng, đồng thời việc tranh chấp đất đai của một số hộ dân nằm giáp ranh của KCN và KDC cũng gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng hoàn thiện dự án cũng như tình hình an ninh trật tự.

Giải Pháp

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

CÁC RỦI RO KHÁC

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



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- ▶ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- ▶ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- ▶ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
- ▶ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- ▶ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
- ▶ BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



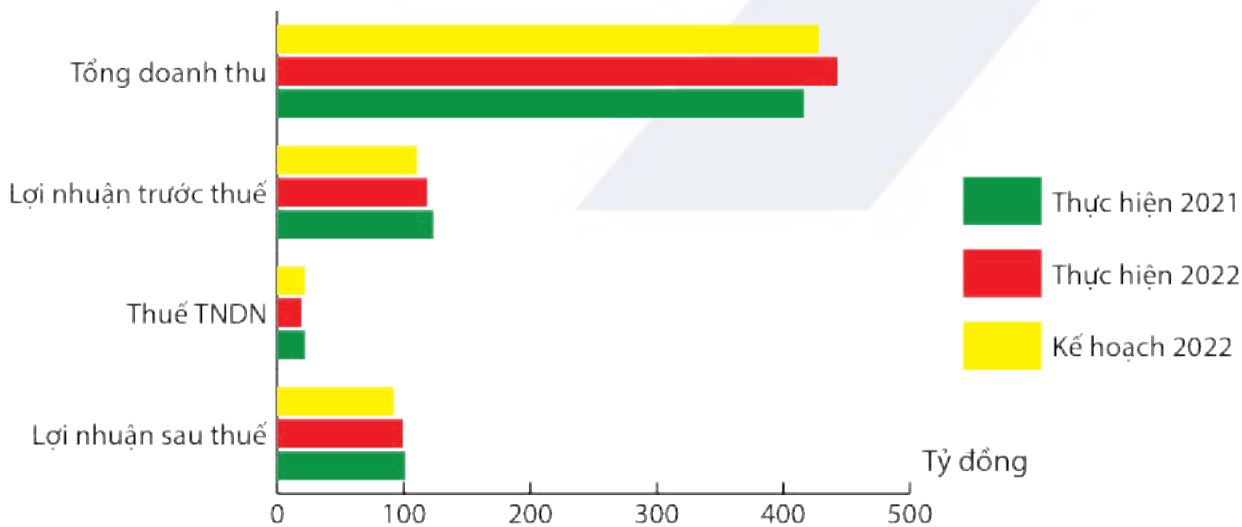
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2022, bên cạnh diễn biến phức tạp và nguy hiểm của dịch bệnh Covid-19 trong 9 tháng đầu năm; những hệ lụy đi kèm sau dịch bệnh như chính sách về giá xăng/dầu biến động liên tục, sản lượng xăng dầu sụt giảm do ảnh hưởng bởi cuộc chiến tranh quân sự giữa Nga – Ukraina; lạm phát tại các nước trong đó có Việt Nam luôn duy trì ở mức cao; xu hướng tăng lãi suất, thu hẹp chính sách tiền tệ, tài khóa đang được áp dụng tại nhiều quốc gia ... đã làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại các doanh nghiệp nói chung và hoạt động của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành nói riêng.

Tuy nhiên, 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, cụ thể:

ĐVT: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện		Tỷ lệ thực hiện	
			2022	2021	2022/KH	2022/2021
1	Tổng doanh thu	428.245	443.034	416.564	103,5%	106,4%
2	Lợi nhuận trước thuế	110.954	118.892	123.481	107,2%	96,3%
3	Lợi nhuận sau thuế	92.395	99.236	101.123	107,4%	98,1%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế TNDN trên VCSH	26,2%	28,1%	29,5%	107,4%	95,3%
5	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	22.275	30.463	30.289	136,8%	101,2%
6	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	359.246	161.377	190.505	44,92%	84,7%
7	Chi phí bồi thường các dự án mới	478.465	880	199.693	0,18%	0,44%



1.1. ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ

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

1.2. NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ

Theo kế hoạch đặt ra năm 2022 là cho thuê 16 nhà xưởng trong đó có 07 nhà xưởng mới, 02 nhà xưởng đã qua sử dụng và 07 nhà xưởng ký phụ lục Hợp đồng gia hạn. Tuy nhiên, trong năm qua, trước diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19 cộng thêm những hệ lụy đi kèm sau dịch đã làm cho các khách hàng thu hẹp phạm vi hoạt động cũng như khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng mới. Điều này dẫn đến tình hình cho thuê nhà xưởng tại Công ty gặp rất nhiều khó khăn, kết quả cho thuê đạt được trong năm cụ thể:

- Các nhà xưởng mới: Ký Hợp đồng: 03 NX; Ký Bản thỏa thuận: 04 NX (trong đó có 01 NX 72 xây dựng theo đề nghị của khách hàng).

- Các nhà xưởng đã qua sử dụng: Ký Hợp đồng: 01 NX (36).

- Nhà xưởng tiếp tục ký phụ lục gia hạn Hợp đồng: 08 nhà xưởng (NX 26, 61, 7&8, 60, 11, 5, 16.).

Lũy kế đến thời điểm hiện tại đã cho thuê được 60 nhà xưởng, tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê là 318.168,82 m² (31,81 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; Dãy nhà liên kế lô LK1 (các căn từ 01 đến 28) và tiếp tục hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng nên 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 2022	Thực hiện	
			Nhập	Xuất
1	Xăng khoáng (lít)	1.271.306	1.388.000	1.389.715
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1.293.960	1.434.000	1.431.662



2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

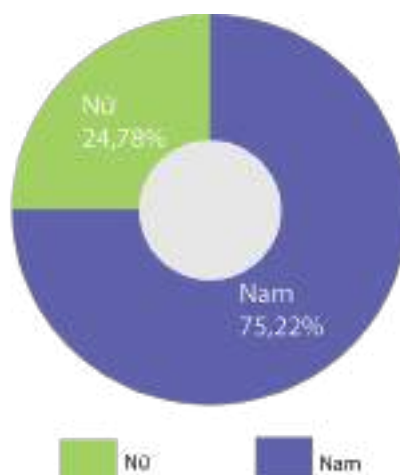
STT	Họ Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL		Ghi chú
			01/01/2022	31/12/2022	
1	Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	10,106%	10,106%	
2	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
3	Huyền Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	0%	0%	

2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH: Không có.

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

Tính đến ngày 31/12/2022, tổng số lao động tại Công ty là 113 người, được phân theo cơ cấu như sau:

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	19	16,82%
Đại học	39	34,52%
Cao đẳng	5	4,42%
Trung cấp, Thợ	29	25,66%
Phổ thông trung học	21	18,58%
Tổng cộng	113	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	85	75,22%
Nữ	28	24,78%
Tổng cộng	110	100%



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

Chính sách nhân sự và đào tạo

- Trong năm 2022, Công ty đã tuyển dụng 04 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: 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 2022, 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, trong năm 2022, công ty đã tổ chức thành công được 17 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HC-NS, Cửa hàng xăng dầu và TC-KT; 01 khóa đào tạo về Quản trị Công ty cho các cán bộ quản lý Công ty; 02 khóa đào tạo về Kiểm toán nội bộ cho Ban Kiểm soát Công ty. Đối với các khóa đào tạo còn lại chưa tổ chức được trong năm 2022, Công ty sẽ rà soát lại các khóa học thật cần thiết để đưa vào triển khai tổ chức trong năm 2023.

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; hỗ trợ tiền phép năm cho CB.CNV; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật, chi test Covid định kỳ và hỗ trợ CB.CNV nhiễm Covid-19; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Tổ chức sinh nhật;...

Đặc biệt, trong tháng 12/2022, công ty đã trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm cho NLĐ công ty, từ đó giúp CB.CNV được hỗ trợ về mặt sức khỏe, được chi trả chi phí khi ốm đau, bệnh tật, thai sản trong quá trình thăm khám và điều trị tại các Bệnh viện, Phòng khám chuyên môn.



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

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

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Đến nay tại KCN Long Thành, Công ty đã xây dựng và đưa vào khai thác được 58 nhà xưởng; tại KCN Châu Đức, Công ty đã xây dựng được 05 nhà xưởng và cho thuê được 03 nhà xưởng (1,2&3). Nhằm tiếp tục thực hiện định hướng phát triển đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 5, 6 tại KCN Long Thành; Cụm xưởng giai đoạn 2 tại KCN Châu Đức để triển khai đầu tư xây dựng trong các năm tiếp theo.

Đối với phần diện tích đất khu dịch vụ 27,63 ha tại KCN Long Thành, trong năm 2022 Công ty đã 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.

Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Thành, theo đó, hoán đổi tổng cộng 12,79 ha đất chức năng điều hành dịch vụ thành đất chức năng xây dựng nhà máy. Do đó, điều này đã giúp cho Công ty tăng quỹ đất để phát triển công trình công nghiệp.

CCông tác bảo vệ môi trường: Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư và vận hành chính thức Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 4 KCN Long Thành. Như vậy, tổng công suất xử lý nước thải của Nhà máy xử lý nước thải KCN Long Thành đạt 25.000 m³/ ngày.đêm. Dự kiến trong năm 2023, Công ty tiếp tục đầu tư cải tạo thiết bị của các modul 1, 2 và 3 của Nhà máy.

Dự án Khu dân cư Tam An: Trong năm 2022, Công ty đã tiếp tục khởi công đầu tư xây dựng công trình Dây nhà liên kế lô LK1 (các căn từ 01 đến 28) tại KDC Tam An 1.

Công trình Nhà công nhân C1A và C1B được đầu tư xây dựng và nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2007, đến năm 2015 công trình được bàn giao cho Công ty TNHH Olympus thuê sử dụng. Ghi nhận công trình có xuất hiện hư hỏng cục bộ tại một số đầu cột và dầm thuộc tầng 1, do đó, trong tháng 8/2022, Công ty đã thực hiện hoàn thành công tác kiểm định công trình. Hiện đang trong giai đoạn thiết kế sửa chữa công trình. Dự kiến, việc thi công sửa chữa sẽ được công ty thực hiện trong Quý 3/2023.





ĐỰ ÁN CỤM XƯỞNG CHO THUÊ - KCN CHÂU ĐỨC

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh, của Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 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 2023, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha (gồm 11 nhà xưởng) với diện tích cho thuê 26.900m², tổng mức đầu tư dự kiến là 213 tỷ đồng. Hiện dự án đang trong quá trình thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500.

Bên cạnh đó, để quảng bá thương hiệu và các sản phẩm dịch vụ của Công ty tại khu vực huyện Châu Đức, trong năm 2022, Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thành Bảng quảng cáo tấm lớn tại KCN Châu Đức. Hiện công trình đã phát huy được chức năng theo thiết kế.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

Trên cơ sở Quyết định số 628/QĐ-UBND, ngày 03/3/2016, của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt 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, và cân đối năng lực tài chính, ngày 26/4/2021, Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty Cổ phần sonadezi Long Thành, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu đô thị Sona Riverview với quy mô khoảng 79,08 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.300 tỷ đồng. Liên danh đã nộp hồ sơ theo quy định đến Sở Kế hoạch – Đầu tư.

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).

Ngày sau khi Sở Kế hoạch – Đầu tư phát hành văn bản số 1621/SKHĐT-KTĐT, Công ty đã chủ động liên hệ làm việc với từng Cơ quan, giải trình các nội dung cần làm rõ trong hồ sơ đề xuất, hầu hết các đơn vị đều phối hợp và có ý kiến đúng tiến độ yêu cầu của Sở Kế hoạch – Đầu tư.

Riêng phần lấy ý kiến của UBND huyện Long Thành là phức tạp và kéo dài nhất, cụ thể, UBND huyện Long Thành giao cho cơ quan chuyên môn là Phòng Tài nguyên – Môi trường thẩm định hồ sơ. Phòng Tài nguyên – Môi trường đã mời Nhà đầu tư và các cơ quan liên quan họp trong các ngày 20/5/2021 và 01/11/2021 để rà soát, góp ý hồ sơ lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án. Ngày 21/11/2021, Phòng Tài nguyên – Môi trường có Văn bản số 5417/TNMT-ĐĐ gửi UBND huyện Long Thành về việc báo cáo kết quả rà soát hồ sơ đề xuất dự án đầu tư Khu đô thị Sona Riverview.

Do quy mô sử dụng đất của dự án nằm trong hạn mức UBND huyện phải xin ý kiến của Thường vụ huyện ủy, ngày 03/3/2022, UBND huyện Long Thành có Văn bản số 1912/UBND-KT gửi Ban Thường vụ Huyện ủy về việc xin ý kiến hồ sơ lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Sona Riverview tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Ngày 01/6/2022, Huyện ủy Long Thành có Văn bản số 2949-CV/HU về việc trích Nghị quyết số 54-NQ/HU ngày 30/5/2022 của Ban Thường vụ Huyện ủy, theo đó, Thường vụ Huyện ủy có ý kiến thống nhất chủ trương mời gọi nhà đầu tư.

Trên cơ sở Ý kiến của Ban Thường vụ Huyện ủy và Phòng Tài nguyên – Môi trường, ngày 04/7/2022, UBND huyện Long Thành có Văn bản số 6491/UBND-KT gửi Sở Kế hoạch – Đầu tư về việc góp ý hồ sơ lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Sona Riverview.

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



- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

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

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

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

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

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

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

*** Kế hoạch thực hiện trong thời gian tới:**

Trong giai đoạn tiếp theo, các công việc Công ty cần thực hiện là:

- Theo dõi sát tiến trình xử lý của UBND tỉnh theo kiến nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, một số mốc công việc chính gồm: dự án được cập nhật vào Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; UBND tỉnh ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

- Chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó hồ sơ cần lưu ý một số điểm: cơ cấu vốn góp đối với từng thành viên Liên danh và tính toán cơ cấu sử dụng đất của dự án phù hợp với quy hoạch.



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SONADEZI LONG THÀNH (KHU 03HA)

Sau khi có xác nhận hoàn thành công tác bồi thường của dự án, Công ty lập hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án. 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 dân cư 03ha tại xã An Phước, huyện Long Thành. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đã có Phiếu hướng dẫn hồ sơ đề nghị Công ty phải thực hiện ký quỹ theo quy định. 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 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.

Ngày 24/02/2022, Công ty đã liên hệ Trung tâm Hành chính công tỉnh Đồng Nai để nộp hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất. Tuy nhiên, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đã tiếp tục có Phiếu hướng dẫn nội dung hồ sơ của dự án, cụ thể: Các thông tin thể hiện tại bản vẽ trích lục khu đất chưa đủ điều kiện như: chưa thể hiện khu quy hoạch sử dụng đất của khu đất xin thẩm định, chưa thể hiện thông tin bản đồ quy hoạch... Bên cạnh đó, tới nay Sở Tài nguyên – Môi trường chưa nhận được ý kiến chính thức của Tổng Kiểm toán Nhà nước đối với nội dung giải trình tại Văn bản số 3091/UBND-KTN ngày 26/03/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai. Do đó, hồ sơ chưa đủ điều kiện để tiếp nhận giải quyết.

Ngày 02/03/2022, Công ty đã có Công văn số 116/SZL-KDĐT báo cáo và xin hướng dẫn của UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh về các trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất làm cơ sở để Công ty lập thủ tục xin giao đất và triển khai xây dựng dự án của KDC 03 ha.

Ngày 23/03/2022, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Công văn số 2870/UBND-KTN giao Sở Tài nguyên & Môi trường rà soát hồ sơ pháp lý đất đai, quy hoạch của dự án KDC 03 ha.

Liên quan đến việc xử lý đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 3122/UBND-KTN ngày 29/03/2022,

theo đó UBND tỉnh giao “Sở Tài nguyên – Môi trường chủ trì, phối hợp sở Sở Kế hoạch – Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và các đơn vị liên quan rà soát tất cả các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư, giao đất, cho thuê đất, xác định tính phù hợp với quy định pháp luật đầu tư, pháp luật nhà ở, đất đai, thời điểm chấp thuận đầu tư, tiến độ đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét, báo cáo Tổ công tác theo Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 29/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận trước khi tiếp tục thực hiện dự án”.

Ngày 22/06/2022, Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 4382/STNMT-QH báo cáo, tham mưu đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo xử lý đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Hiện nay, UBND tỉnh Đồng Nai chưa có ý kiến chỉ đạo kết luận để xử lý đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh. Do đó, việc xử lý về các nội dung liên quan đất đai của dự án sẽ tiếp tục thực hiện sau khi có chỉ đạo của UBND tỉnh.



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

Ngày 30/05/2022, Công ty liên hệ Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án để điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành.

Ngày 13/06/2022, Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh có Công văn số 2094/SKHĐT-KTĐN gửi Sở Tài nguyên – Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế tỉnh và UBND huyện Long Thành về việc lấy ý kiến hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ngày 29/06/2022, Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh có Công văn số 4530/STNMT-QH gửi Sở Kế hoạch – Đầu tư về việc góp ý hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ngày 05/07/2022, Cục thuế tỉnh có Công văn số 9100/CTDON-TTHT gửi Sở Kế hoạch – Đầu tư về việc góp ý hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ngày 18/07/2022, Sở Xây dựng có Công văn số 2090/SXD-QLN-TTBĐS gửi Sở Kế hoạch – Đầu tư về việc góp ý hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ngày 17/11/2022, UBND huyện Long Thành có Công văn số 12375/UBND-KT gửi Sở Kế hoạch – Đầu tư về việc góp ý hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (KDC 03ha) tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Sau khi rà soát hồ sơ dự án và nghiên cứu các ý kiến góp ý của Sở Tài nguyên – Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế tỉnh và UBND huyện Long Thành, ngày 16/01/2023, Sở Kế hoạch – Đầu tư có Báo cáo số 44/BC-SKHĐT trình UBND tỉnh về việc thẩm định Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Sở Kế hoạch – Đầu tư có ý kiến kiến nghị UBND tỉnh như sau: *“Trước mắt chưa có cơ sở tham mưu xử lý hồ sơ điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, lý do diện tích đất thực hiện dự án có nguồn gốc do nhà nước quản lý (đất công), chiếm gần 100% tổng diện tích đất thực hiện dự án. Do đó cần phải có phương án xử lý đất công theo đúng quy định pháp luật về đất đai trước khi thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ dự án.”*

Trên cơ sở xem xét nội dung Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch – Đầu tư, ngày 10/02/2023, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 1018/UBND-KTN cho ý kiến về Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành, theo đó, UBND tỉnh có các chỉ đạo cụ thể như sau:

- Giao Sở Kế hoạch – Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên – Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan rà soát các khó khăn, vướng mắc về nguồn gốc đất, cổ phần hóa, từ đó đề xuất hướng xử lý cụ thể;

- Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên – Môi trường, Sở Tài chính theo lĩnh vực phụ trách, nghiên cứu nội dung ý kiến của Sở Kế hoạch – Đầu tư tại Báo cáo số 44/BC-SKHĐT ngày 16/01/2023, báo cáo cụ thể khó khăn, vướng mắc, đề xuất hướng xử lý.

Hiện nay, Công ty tiếp tục theo dõi sát tiến trình xử lý của Sở Kế hoạch – Đầu tư và các cơ quan có liên quan.



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 (đạt tỷ lệ 85%).

► Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư, có tổng diện tích là 750.002 m². Diện tích đất phải thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 747.250,6 m²/73 trường hợp (Trong đó có 10.568 m² đất còn lại ngoài ranh dự án hộ dân có đơn đề nghị thu hồi hết đất).

UBND huyện Long Thành đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho 72 trường hợp thu hồi đất với tổng diện tích 729.540 m². Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt là 238,31 tỷ đồng. Công ty đã chuyển toàn bộ số tiền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành thực hiện chi trả cho các hộ dân. Đến nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành đã hoàn tất việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng cho 60 trường hợp/658.019,9 m². UBND huyện Long Thành đã có công văn để xác nhận hoàn thành công tác bồi thường với diện tích xác nhận là 624.723,5 m².

Đến nay, Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 còn 13 trường hợp/89.230,7 m² đang vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, cụ thể:

- Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 1: Còn 06 trường hợp/25.759,2 m² chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng; kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt của 06 trường hợp trên là 6,65 tỷ đồng.

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

- Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 2: Còn 05 trường hợp, cụ thể:

• 03 trường hợp/18.736 m²/kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt là 10,287 tỷ đồng chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng.

• 01 trường hợp/15.522 m²/ kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã phê duyệt là 10,686 tỷ đồng chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng và Tòa án nhân dân huyện Long Thành đang giải quyết vụ án tranh chấp QSDĐ.

• 01 trường hợp/7.401 m² đã nhận tiền bồi thường và ký biên bản bàn giao mặt bằng nhưng hiện trạng thực tế chưa di dời bàn giao mặt bằng.

• 01 trường hợp đất của tổ chức (Công ty TNHH ĐT&SX Vạn Thịnh Phát): Diện tích đất 17.710 m².

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

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

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



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

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

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

► **Đối với nội dung vướng mắc liên quan quy hoạch của dự án:**

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

► **Đối với nội dung điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án:**

Ngày 15/08/2022, Công ty đã liên hệ Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án để điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

Ngày 29/08/2022, Sở Kế hoạch – Đầu tư có Công văn số 3220/SKHĐT-KTĐN gửi Sở Tài nguyên – Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Cục thuế tỉnh và UBND huyện Long Thành để lấy ý kiến về hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư để điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1.

Ngày 21/02/2023, UBND huyện Long Thành có Công văn số 1313/UBND-KT về việc góp ý hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành gửi Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh. UBND huyện Long Thành có ý kiến:

- Đối với phần diện tích đất công, diện tích đất sông suối khoảng 13.319,4 m² trong khu vực dự án có nguồn gốc do UBND xã Long Phước quản lý, đề nghị Sở Kế hoạch – Đầu tư báo cáo UBND tỉnh giao các Sở, Ngành chuyên môn tham mưu việc giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án thông qua việc đấu thầu hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với nội dung điều chỉnh tiến độ của dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, đề nghị Sở Kế hoạch – Đầu tư căn cứ quy định của pháp luật về đầu tư và ý kiến các Sở ngành liên quan để tham mưu UBND tỉnh.

Hiện nay, Sở Kế hoạch – Đầu tư đang tổng hợp ý kiến các đơn vị liên quan để xử lý hồ sơ.



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 Hòa, Tỉnh Đồng Nai	- Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC. - Hoạt động trên các lĩnh vực thiết kế và thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, hệ thống cơ-điện-lạnh, đầu tư và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, cho thuê tài sản cố định, thiết bị thi công.	24.500.000.000 đồng	22.49%
2	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	443 khu phố 1, TT. Tân Minh, Hàm Tân, Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC	80.000.000.000 đồng	20%

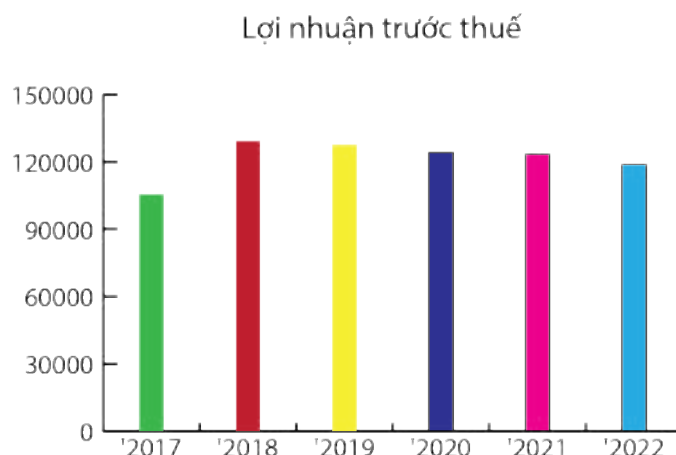
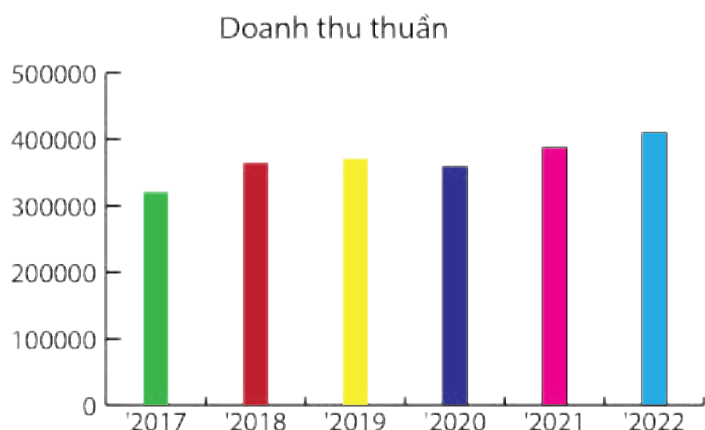
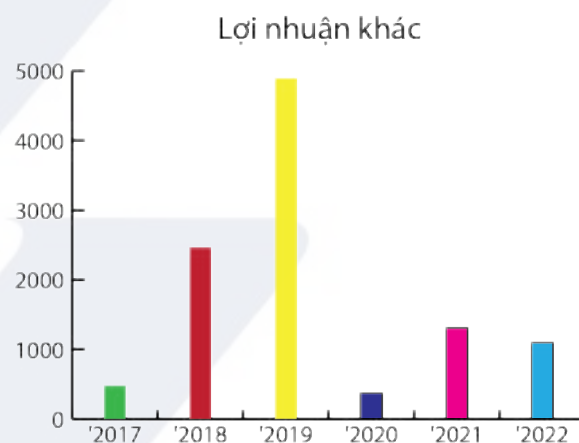
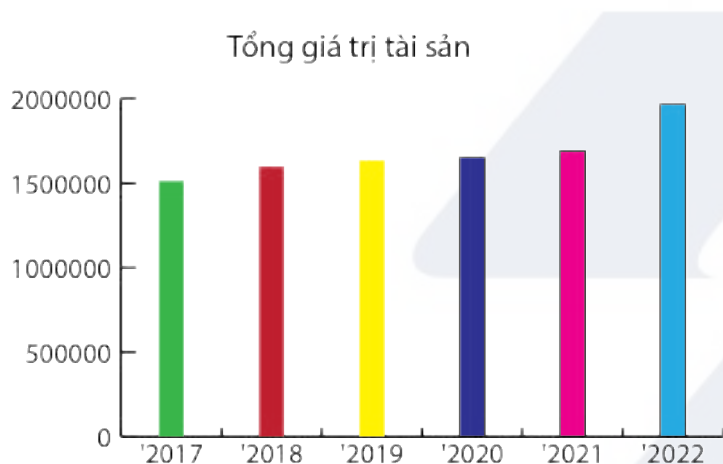


4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

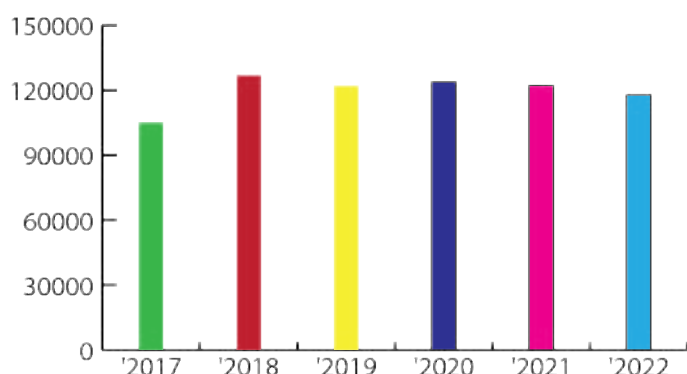
4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

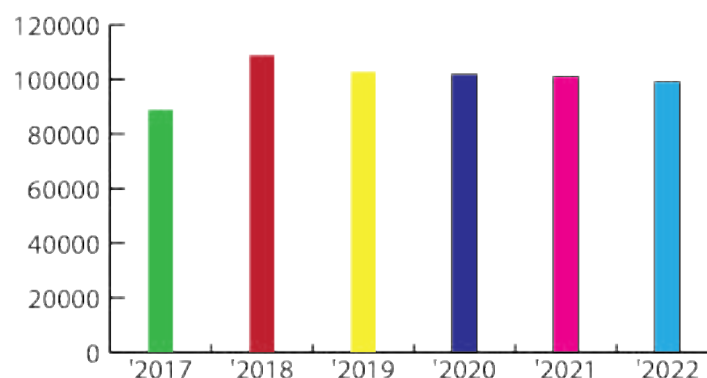
Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tổng giá trị tài sản	1.515.754	1.599.242	1.637.040	1.653.051	1.689.862	1.968.216
Doanh thu thuần	320.823	364.863	371.051	359.309	387.810	410.399
Lợi nhuận từ hoạt động KD	105.155	126.909	122.130	123.915	122.177	117.797
Lợi nhuận khác	474	2.465	4.893	371	1.304	1.095
Lợi nhuận trước thuế	105.629	129.374	127.023	124.287	123.481	118.892
Lợi nhuận sau thuế	89.036	109.067	102.950	102.031	101.123	99.236
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	25%	30%	30%	40%	DK 40%



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	2022
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	2,92
• 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	2,05
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,64	0,57	0,67	0,65	0,70
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,87	1,76	1,32	1,99	1,85	2,31
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	2,88	3,16	3,40	2,89	3,22	3,56
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,23	0,23	0,22	0,23	0,21
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	0,24
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,17	0,19	0,15	0,18	0,17	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,33	0,35	0,33	0,34	0,32	0,29

4.3. GIÁ TRỊ SỔ SÁCH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2022

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phần} = \frac{593.817.369.762}{18.190.900} = 32.644 \text{ đồng/CP.}$$

4.4. CỔ TỨC/LỢI NHUẬN CHIA CHO CÁC THÀNH VIÊN GÓP VỐN NĂM 2023:

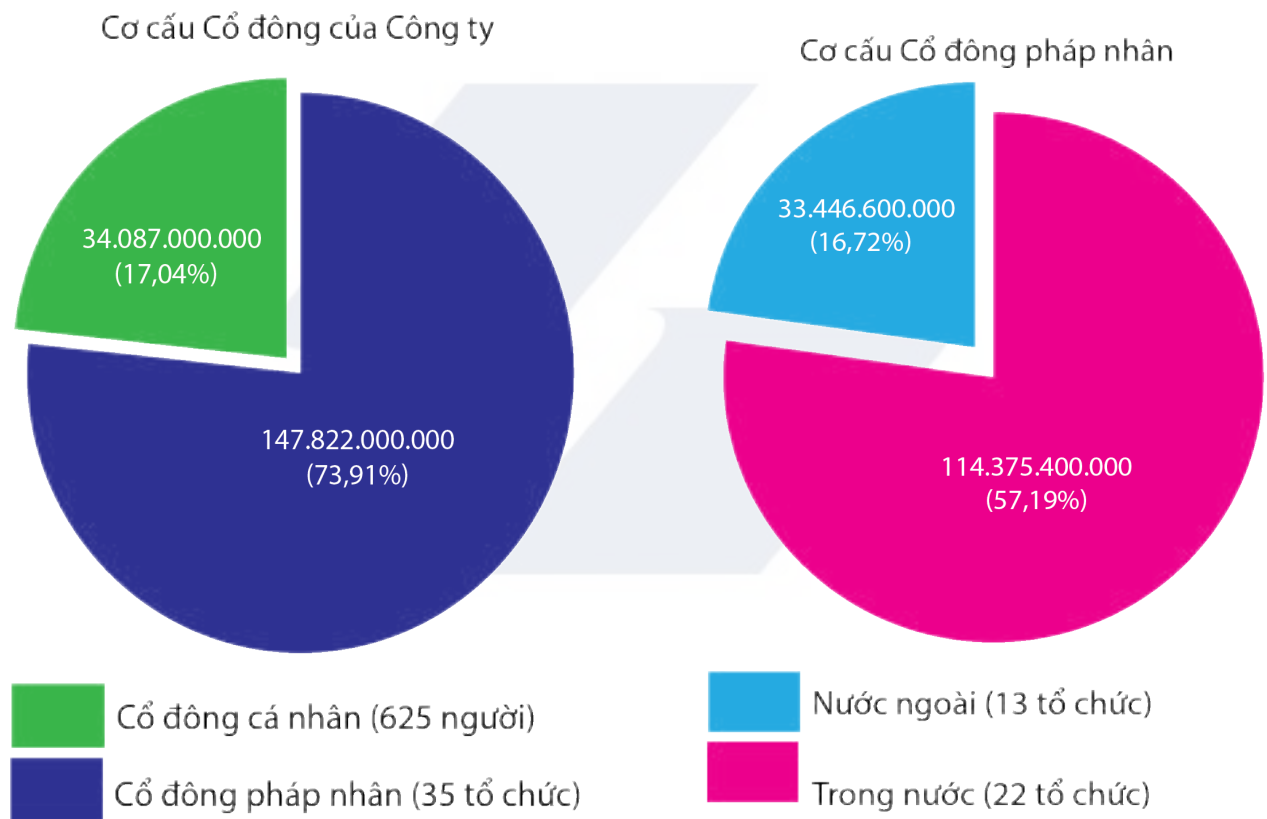
CỔ TỨC DỰ KIẾN NĂM 2023: **25%**

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	31.224.600.000	15,61%
2	GALILEO – VIETNAM FUND	4, Rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg	CB71111	1.172.890.000	0,59%
3	MAYBANK KIM ENG SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	999/9 The Offices of Central World 20-21, 24 Fl, Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok, Thailand	CA1550	987.200.000	0,49%
4	THOMAS OSTERWALD	Myllinsstr.38, B-60323, Frankfurt, German	I00308	790.300.000	0,40%
5	LEONARD JOSEPH FORD	5000 Ammonett Dr APT 5303 Franklin, TN 37067 USA	IA7597	167.300.000	0,08%
6	WINKLER MARKUS	Frohaldpstrasse 20 CH-8038 Zurich	IS0532	130.000.000	0,07%
7	HAN KEESEUNG	3B-6-5-6 6th floor GrandView PMH Tan Phong Q7. HCMC	IS8575	96.000.000	0,05%
8	SETH DAVID LEVINE	5 Hang Ming Street, Ma On Shan, New Territories, Hong Kong, China SAR	IA9506	40.000.000	0,02%
9	Shinichi Sano	307 La Maree Shirokane, 2-5-5, Shirogane, Minato-ku, Tokyo, Japan	I00393	32.000.000	0,02%
10	AIZAWA SECURITIES CO., LTD.	1-9-1, Higashi-Shimbashi, Minato-ku, Tokyo, Japan	CC9385	31.600.000	0,02%
11	RICHARD CIHLAR	No 52/4 DT743, Dong Tan, Di An ward, Di An Town, Binh Duong	IB0037	30.000.000	0,02%
12	Li Minghua	Lan Xing Wan Xiang Cheng, 22A-2401, No.98 Qingdao Zhong Lu, Jingqu, Weihai, Shandong, 264205, China	IA7838	20.000.000	0,01%
13	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	15.000.000	0,01%
14	Thomas Briem	Swiss Post Box 58685 Industriestrasse 31,6923 Lauterbach Austria	IA6056	13.000.000	0,01%
15	IWAICOSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 Imabashi, CHuo-ku, Osaka-city, Osaka-fu, Japan	CA2539	11.000.000	0,01%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
16	LIM SO YOUNG	Căn hộ T5. 1606 Căn hộ cao cấp The Vista - Xa lộ Hà Nội, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh,	IA7902	4.000.000	0,002%
17	Bryce Paul England	6 Lakeside Ave Monterey 2217 NSW Australia	IA8348	3.000.000	0,002%
18	KAO KUO FENG	2F No 53-1 Sec 150, Zhong Hua Road., Taipei City, Taiwan	IS9984	2.700.000	0,001%
19	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	IS0992	2.000.000	0,001%
20	KRUNGTHAI ZMICO SECURITIES COMPANY LIMITED	16TH FLOOR, LIBERTY SQUARE BUILDING, 287 SILOM ROAD, BANGRAK, BANGKOK 10500, THAILAND	CA4050	1.500.000	0,001%
21	Ishizuka Yosuke	Kanagawa-ken, Yokohama-shi, Kohoku-ku Hiyoshi-Hocho 6-31-2-103	IS0617	1.200.000	0,001%
22	Kim Jong Chan	3FI, GJ Building 1666-13 Seo Cho-Dong, Seo Cho-Gu, Seoul, Korea	IA4733	1.000.000	0,001%
23	YANO TAKUYA	M2-3301 on 33rd floor, M2 building, Vinhomes Metropolis, No.29 Lieu Giai Street, Ba Dinh District, Hanoi	IC4809	700.000	0,0004%
24	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1 Churchill Place, London, E14 5HP	CS3043	600.000	0,0003%
25	EASTSPRING INVESTMENTS	26 Boulevard Royal L 2449 Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	CS5892	600.000	0,0003%
26	J.P.MORGAN SECURITIES PLC	25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, United Kingdom.	CS1965	600.000	0,0003%
27	SAMSUNG SECURITIES CO., LTD.	15 fl., 67, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul, Korea	CA9463	600.000	0,0003%
28	AFC VF LIMITED	Ogier Fiduciary Services (Cayman) Ltd., 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman	CA6761	400.000	0,0002%
29	LEE, SHU-FENG	No. 106-63, Weimin St., West Central Dist., Tainan City 700, Taiwan (R.O.C.)	IC2625	200.000	0,0001%
30	DETHRAT ANIWAT	70/169 Lumpini VilleonnuchLadkrabang,Ladkrabang Bangkok 10520 Thailand	IB0425	100.000	0,0001%
31	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 2022, 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: 16.505 m³/ngày đêm (tính bình quân 12 tháng của năm 2022).

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: 570.000.000 đồng.



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: 113 người.

- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 16.061.024 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,...

- Trong năm qua, công ty đã thực hiện tốt trong công tác lập và thực hiện kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với yêu cầu kinh doanh, việc mua sắm, cấp phát, sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động, công tác kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động luôn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và Công ty. Đồng thời, để đảm bảo sức khỏe của NLĐ đặc biệt là sau giai đoạn dịch Covid-19, Công ty đã ký hợp đồng tham gia Chương trình bảo hiểm sức khỏe toàn diện PVI Care cho người lao động, nhằm hỗ trợ họ được bảo vệ sức khỏe một cách toàn diện, được chi trả chi phí khi ốm đau, bệnh tật, thai sản trong quá trình thăm khám và điều trị tại các Bệnh viện, Phòng khám chuyên môn. Từ đó, giúp họ giảm bớt gánh nặng về tài chính của những khoản chi phí khi nằm viện, điều trị các căn bệnh phát sinh.

- 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 2022, 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, trong năm 2022, công ty đã tổ chức thành công được 17 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HC-NS, Cửa hàng xăng dầu và TC-KT; 01 khóa đào tạo về Quản trị Công ty cho các cán bộ quản lý Công ty; 02 khóa đào tạo về Kiểm toán nội bộ cho Ban Kiểm soát Công ty.

Đối với các khóa đào tạo còn lại chưa tổ chức được trong năm 2022, Công ty sẽ rà soát lại các khóa học thật cần thiết để đưa vào triển khai tổ chức trong năm 2023.

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

Trong năm 2022, hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.620.780.000 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học...

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



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- ▶ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- ▶ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- ▶ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- ▶ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- ▶ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



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

Năm 2022 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 và những hệ lụy đi kèm của dịch bệnh Covid-19 như chính sách lãi suất, giá xăng dầu biến động, lạm phát gia tăng, cuộc chiến quân sự giữa Nga-Ukraina diễn ra 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 2022 cũng đã ghi nhận sự nỗ lực của Công ty với việc hoàn thành toàn bộ các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022 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 443,034 tỷ đồng tương đương 103,5% so với kế hoạch (443,034 tỷ/428,245 tỷ), đạt 106,4% so với năm 2021 (443,034 tỷ /416,564 tỷ).

Lợi nhuận trước thuế đạt 118,892 tỷ đồng tương đương 107,2% so với kế hoạch (118,892 tỷ/110,954 tỷ), đạt 96,3% so với năm 2021 (118,892 tỷ /123,481 tỷ).

Lợi nhuận sau thuế đạt 99,236 tỷ đồng.



1.1. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1.1.1. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ BẢN

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án thuộc dự án KCN Long Thành, KCN Châu Đức và Khu dân cư Tam An 1, cụ thể:

- Đối với KCN Long Thành:

- + Tiếp tục triển khai xây dựng các nhà xưởng thuộc Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 4 và 5.
- + Ký được thỏa thuận với khách hàng thuê xưởng số 72 xây dựng theo yêu cầu của Khách hàng. Công trình cũng đã khởi công xây dựng vào tháng 8/2022.
- + 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 28 căn liên kế LK1.

- Đối với KCN Châu Đức:

- + Hoàn tất hồ sơ thiết kế Cụm xưởng giai đoạn 2 (5,88 ha) tại KCN Châu Đức.

1.1.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai.
- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN: không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2022.
- 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 2022, 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 17 khóa đào tạo để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên.

Đối với các khóa học chưa thực hiện sẽ được công ty chuyển sang năm 2023 để đưa vào kế hoạch đào tạo trong năm.

► **Đối với công tác hoạt động xã hội:**

Hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, trong năm 2022, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 1.620.780.000 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học... Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng nhà tình thương theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi.



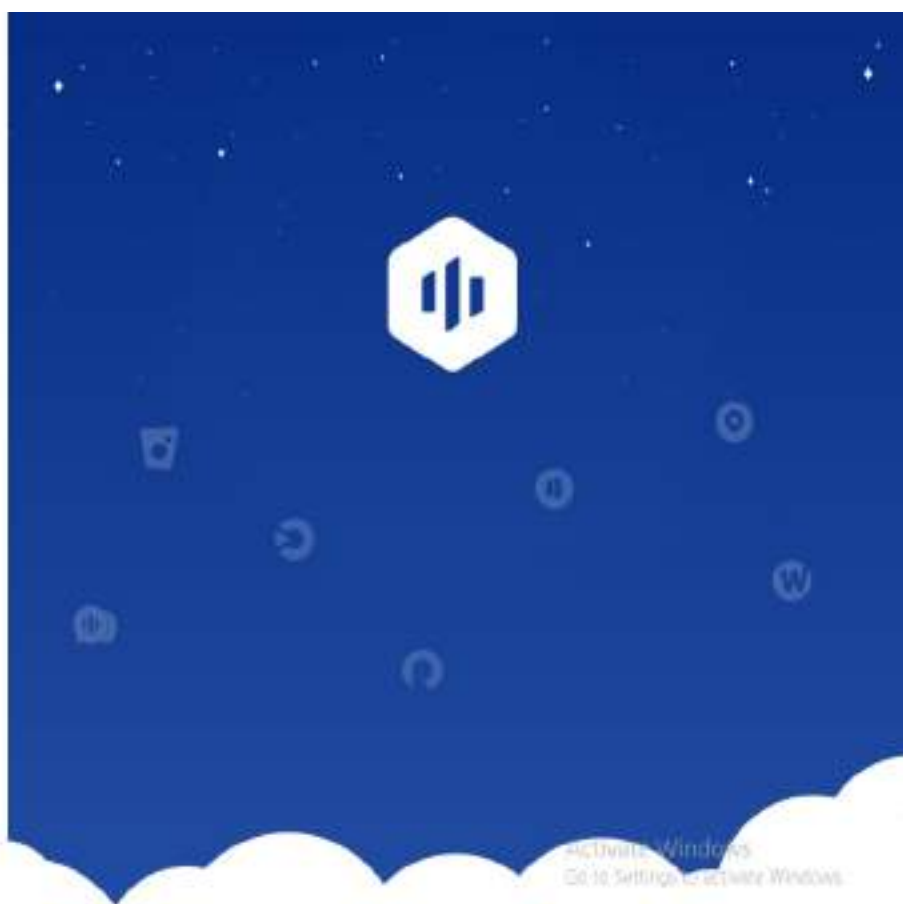
1.1.4. BÁO CÁO VỀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI PHẦN MỀM QUẢN TRỊ THÔNG MINH

Từ tháng 10/2022, thực hiện theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Thành đã tiến hành việc thành lập đội ngũ nhân sự tiên phong triển khai phần mềm Quản trị thông minh, từ đó, triển khai rộng rãi đến các bộ phận chuyên môn. Trên cơ sở các buổi họp tư vấn, hướng dẫn nội dung của Ban Chuyển đổi số và Quản lý chất lượng cùng với các Ban chuyên môn của Tổng công ty, Các bộ phận trong công ty đã cử nhân sự chuyên môn tham gia các buổi tư vấn, hướng dẫn nhập liệu và phương thức đẩy dữ liệu trên phần mềm Quản trị thông minh của Tổng Công ty từ đó áp dụng chính thức tại đơn vị.

Ngoài ra, trong năm 2022, công ty cũng đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Base Enterprise thực hiện triển khai và áp dụng chính thức các ứng dụng của phần mềm Base trong xử lý công việc hàng ngày gồm Base Wework, Base Office, Timeoff, Workflow, Inside ... thay thế cho phần mềm I-Office Plus. Đây là một trong những phần mềm với tiện ích tận dụng tối đa công nghệ nhằm nâng cao hiệu suất công việc, số hóa, giảm tải chi phí và thời gian vận hành, đồng thời giúp thống kê dữ liệu làm cơ sở đánh giá hiệu quả công việc của nhân viên (KPIs).



The image shows a login page for the Sonadezi system. At the top, there is a blue hexagonal logo with three vertical bars. Below the logo, the word "Login" is displayed in bold, followed by the text "Welcome back. Login to start working." The page contains several input fields: "Email" with a placeholder "Your email", "Password" with a placeholder "Your password" and a "Forgot your password?" link, and a checkbox labeled "Keep me logged in". A prominent green button labeled "Login to start working" is positioned below the password field. Underneath, there is a section for "Or login via single sign on" with four buttons: "Login with Google", "Login with Microsoft", "Login with AppleID", and "Login with SAML". At the bottom, there is a link for "Login with Guest/Client access?".



2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
Cơ cấu tài sản										
1	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	44,14	43,86	40,08	34,67	21,91	25,28		
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		55,86	56,14	59,92	65,33	78,09	74,72		
Cơ cấu nguồn vốn										
2	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	65,16	63,80	56,82	66,54	64,94	69,83		
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		34,84	36,20	43,18	33,46	35,06	30,17		
Khả năng thanh toán										
3	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,53	1,57	1,76	1,50	1,54	1,43		
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		7,06	5,70	5,14	5,00	2,84	2,92		
	- Khả năng thanh toán nhanh		5,13	4,38	3,91	3,59	1,41	2,05		
Tỷ suất sinh lời										
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu										
4	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	32,92	35,46	34,23	34,59	31,84	28,97		
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		27,75	29,89	27,75	28,40	26,08	24,18		
	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	6,04		
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5,87	6,82	6,29	6,17	5,98	5,04			
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu		16,86	18,84	14,56	18,45	17,07	16,71		

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

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

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

- Tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, xử lý văn bản: thực hiện ứng dụng chữ ký số trong giao dịch BHXH; Triển khai áp dụng phần mềm Chuyển đổi số Base thay thế phần mềm I-Office Plus đã lỗi thời để quản lý và điều hành công việc của Công ty; Duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và ISO 9001:14001 đồng thời tổ chức kiểm tra đánh giá việc thực hiện.

- Hoàn thiện việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực KPIs đi kèm với hiệu quả công việc, từ đó có cơ chế đánh giá, chính sách đãi ngộ, lương, thưởng, tạo động lực và khai thác tối đa hiệu suất làm việc của người lao động công ty.



4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

Hiện nay, mặc dù tình hình dịch bệnh Covid-19 tại các quốc gia về cơ bản đã được kiểm soát nhưng những hệ quả sau dịch bệnh đi kèm vẫn chưa được giải quyết triệt để như lạm phát gia tăng, giá xăng dầu diễn biến bất ổn. Đồng thời, cuộc chiến tranh quân sự giữa Nga-Ukraina vẫn chưa có dấu hiệu kết thúc; xung đột chính trị, thương mại vẫn đang diễn biến phức tạp tại một số quốc gia trên thế giới. Dẫn đến nền kinh tế được dự đoán chưa thể phục hồi vững chắc trong năm 2023.

Do đó, năm 2023 tiếp tục sẽ là một năm rất khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Sau khi đánh giá tình hình, công ty đặt ra kế hoạch và sẽ nỗ lực đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, KCN Châu Đức, công tác bán hàng bất động sản dân dụng nhằm đảm bảo đạt kế hoạch đề ra. Đồng thời, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh triển khai công tác quy hoạch, đền bù, giải tỏa và xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) và Khu dân cư 3ha, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

Kế hoạch đặt ra năm 2023 như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch
1	Doanh thu	Triệu đồng	455.289
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	108.966
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	90.334
4	Chi phí xây dựng cơ bản	Triệu đồng	677.035
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	%	25%
6	Quỹ lương 2023	Đồng	19.982.242.000

4.2. CÁC MỤC TIÊU THỰC HIỆN TRONG NĂM 2023

4.2.1. KINH DOANH KCN VÀ KDC

Kinh doanh KCN: Trong năm 2023, 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 dịch vụ tại KCN Long Thành; Cho thuê nhà xưởng tại KCN Châu Đức; Đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

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

+ Tại KCN Long Thành: 03 nhà xưởng xây mới, 03 nhà xưởng cũ khách hàng hoàn trả và 04 nhà xưởng cũ khách hàng tái ký phụ lục Hợp đồng gia hạn tại KCN Long Thành.

+ Tại KCN Châu Đức: 02 nhà xưởng xây mới và 01 nhà xưởng cũ khách hàng hoàn trả.

Kinh doanh KDC: Triển khai bán hàng 14 căn liên kế - LK3 tại KDC Tam An 1.

4.2.2. CÔNG TÁC XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Trong năm 2023, 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, triển khai các công tác quy hoạch, xây dựng hạ tầng KCN Long Phước 1 (75ha) và KDC 3ha đồng thời tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án KĐT Sona Riverview. Kế hoạch XDCB năm 2023 khoảng 677 tỷ đồng.

4.2.3. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI

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

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5.

- Dự án Nhà xưởng số 72 – Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng.

- 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).

- Nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng nhà xưởng tại KCN Châu Đức để hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án.

4.2.4. DỰ ÁN BÁO CÁO QUẢN TRỊ THÔNG MINH

- Trong năm 2023, thực hiện theo chủ trương chung của Tổng Công ty, công ty đặt ra mục tiêu tham gia chương trình ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và số hóa dữ liệu của Tổng Công ty.

- Tiếp tục vận hành, cập nhật dữ liệu của năm 2022 và triển khai nhập liệu dữ liệu của năm 2023 lên Phần mềm báo cáo quản trị thông minh của Sonadezi Long Thành.

4.2.5. VỀ VIỆC ÁP DỤNG IFRS

Sonadezi Long Thành là một trong các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Sonadezi. Do đó, Sonadezi Long Thành sẽ thuê đơn vị tư vấn thực hiện chuyển đổi báo cáo tài chính theo chuẩn IFRS (chuẩn mực BCTC quốc tế) trong năm tài chính 2023 – 2024. Mục tiêu đến ngày 01/01/2025 Công ty sẽ có số liệu số dư đầu kỳ năm 2025 để từ đó bắt đầu hạch toán kế toán và lập BCTC theo chuẩn quốc tế. Ngoài ra, giai đoạn 2023-2024 Công ty sẽ chuẩn bị về cơ sở hạ tầng (phần mềm kế toán, quy trình, con người, hệ thống dự báo ...) để có thể lập BCTC theo chuẩn quốc tế.

4.2.6. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lượng nước sử dụng: KCN Long Thành đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất có thể cung cấp lên đến 35.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành đáp ứng khả năng xử lý nước thải phát sinh của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất 25.000m³/ngày đêm.
- Chất lượng nước thải thải ra nguồn tiếp nhận luôn đạt quy chuẩn xả thải cho phép theo quy định của pháp luật (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9).
- Quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo đúng quy định của pháp luật.
- Chất lượng môi trường trong KCN qua các đợt giám sát trong năm 2022 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, tham gia chương trình bảo hiểm sức khỏe toàn diện PVI Care, 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 2022, bên cạnh việc nỗ lực hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty đã thực hiện tốt các hoạt động xã hội từ thiện nhằm thể hiện hơn nữa trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.

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

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



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

Từ đầu năm 2022, tình hình kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn khi cuộc chiến xung đột quân sự giữa Nga và Ukraina vẫn đang kéo dài; chính sách về giá xăng/dầu biến động liên tục; sản lượng xăng dầu sụt giảm; lạm phát tại các nước sau đại dịch luôn duy trì ở mức cao, nhất là ở châu Âu và Mỹ; xu hướng tăng lãi suất, thu hẹp chính sách tiền tệ, tài khóa đang được áp dụng tại nhiều quốc gia; thời tiết diễn biến bất thường ở nhiều châu lục...

Bối cảnh trong nước, bên cạnh ảnh hưởng bởi tình hình chung như các quốc gia trên thế giới, tình hình dịch bệnh Covid-19 trong 9 tháng đầu năm tại Việt Nam diễn biến rất phức tạp với nhiều biến chủng mới lây nhiễm, cộng thêm dịch bệnh Cúm mùa phát triển mạnh mẽ; những hệ quả phát sinh đi kèm sau dịch bệnh như sự khan hiếm nguồn nguyên liệu, đơn đặt hàng khiến cho việc sa thải công nhân bắt đầu gia tăng tại các nhà máy trong cả nước; sự khan hiếm nguồn xăng dầu dẫn đến giá xăng dầu biến động bất ổn trong nước.... Điều này đã tác động ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế chung của cả nước.

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị công ty đã chỉ đạo sát sao các hoạt động ứng phó với dịch Covid-19 trong 9 tháng đầu năm 2022, 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, cụ thể:

Trong năm 2022, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

- Doanh thu: 443.034 triệu đồng, đạt 103,5% so với kế hoạch (443.034/428.245 triệu đồng).
- Lợi nhuận sau thuế: 99.236 triệu đồng, đạt 107,4% so với kế hoạch (99.236/92.395 triệu đồng).

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

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

- + Giám sát việc thực hiện các quyết định, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- + Giám sát các vấn đề không cần có Nghị quyết của HĐQT cụ thể là các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thường kỳ của Công ty.
- + Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- + Giám sát việc thực hiện các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty, Nghị quyết của HĐQT và quy định pháp luật.
- + 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 2022, 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 2023 NHƯ SAU:

Hiện nay, mặc dù tình hình dịch bệnh Covid-19 tại các quốc gia về cơ bản đã được kiểm soát nhưng những hệ quả sau dịch bệnh đi kèm vẫn chưa được giải quyết triệt để như lạm phát gia tăng, giá xăng dầu diễn biến bất ổn. Đồng thời, cuộc chiến tranh quân sự giữa Nga-Ukraina vẫn chưa có dấu hiệu kết thúc; xung đột chính trị, thương mại đang diễn biến phức tạp tại một số quốc gia trên thế giới. Dẫn đến nền kinh tế được dự đoán chưa thể phục hồi vững chắc trong năm 2023.

Như vậy, năm 2023 tiếp tục sẽ là một năm rất khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Trên cơ sở đó, HĐQT đã đưa ra các định hướng trong năm 2023 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, giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.

- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

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

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.

- 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 2023, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

- Hoàn thiện dự án KCN Long Thành và KDC Tam An 1

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5. (8 xưởng)

- 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 (95,5ha).

- Nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng nhà xưởng tại KCN Châu Đức để hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án

- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



 **SONADEZI**
LONG THANH
MEMBER OF SONADEZI

KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH

QUẢN TRỊ CÔNG TY

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



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL		Ghi chú
			01/01/2022	31/12/2022	
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
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT. Tổng Giám đốc	10,106%	10,106%	- TV.HĐQT Sonadezi Long Bình. - TV.HĐQT Sonadezi Châu Đức. - TV.HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai - Chủ tịch HĐQT công ty CP Sonadezi Bình Thuận
4	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên 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	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	0,01%	0%	- TV. HĐQT Công ty CP Phát triển đô thị công nghiệp số 02 (D2D)
6	Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	Miễn nhiệm TV. HĐQT ngày 06/09/2022 tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022
7	Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	Bổ nhiệm TV. HĐQT NK V (2021 - 2026) ngày 06/09/2022 tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022
8	Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành	5,661%	5,661%	Phó Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển Đồng Nai

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

1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty là một tập thể có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong quản lý và nhiệt huyết với sự phát triển của Công ty. Hội đồng quản trị của công ty gồm 7 thành viên trong đó có 01 thành viên tham gia công tác điều hành công ty và 02 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.

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã ban hành 54 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 2022.
- Thực hiện các hoạt động ứng phó dịch Covid-19 đi đôi với hoạt động sản xuất kinh doanh “Bình thường mới” tại doanh nghiệp.
- 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 đô thị Sona Riverview.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2023.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

1.3.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022

Trong năm 2022, 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 05 buổi họp định kỳ và 29 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 02/NQ-SZL-HĐQT	10/01/2022	Ký kết Hợp đồng nguyên tắc về lấy và thử nghiệm mẫu nước thải các doanh nghiệp đầu nối nước thải vào nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Thành với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	100%
2	Quyết định 27/QĐ-SZL-HĐQT	19/01/2022	Chi thưởng nhân dịp Tết Âm lịch Nhâm Dần năm 2022	100%
3	Quyết định 36A/QĐ-SZL-HĐQT	25/01/2022	Thông qua việc giải ngân bù đắp nguồn vốn đã thanh toán cho dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1	100%
4	Nghị Quyết 48/NQ-SZL-HĐQT	17/02/2022	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2022	100%
5	Quyết định 53B/QĐ-SZL-DA	09/03/2022	Phê duyệt dự toán gói thầu Xây dựng hàng rào tạm Cụm Công nghiệp Long Phước 1 - GĐ 1	100%
6	Quyết định 53C/QĐ-SZL-DA	09/03/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng hàng rào tạm Cụm Công nghiệp Long Phước 1 - GĐ 1	100%
7	Nghị Quyết 58/NQ-SZL-HĐQT	15/03/2022	Về việc ký Hợp đồng nguyên tắc về vận chuyển, xử lý và tiêu hủy chất thải nguy hại với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi.	100%
8	Nghị quyết 59/NQ-SZL-HĐQT	18/03/2022	Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 6 - NK V (2021 - 2026).	100%
9	Quyết định 60/QĐ-SZL-HĐQT	18/03/2022	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 Châu Đức	100%
10	Quyết định 61/QĐ-SZL-HĐQT	18/03/2022	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 Dịch vụ Sonadezi	100%
11	Quyết định 62/QĐ-SZL-HĐQT	18/03/2022	Thông qua chủ trương vay vốn và sử dụng tài sản đảm bảo thực hiện dự án "Nhà xưởng số 70 và 71" tại KCN Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	100%
12	Quyết định 62A/QĐ-SZL-HĐQT	18/03/2022	Điều chỉnh và ban hành Quy chế Quản lý tài chính	100%
13	Quyết định 123/QĐ-SZL-HĐQT	26/05/2022	Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư "Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành" theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7364185657 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
14	Quyết định 126/QĐ-SZL-DA	30/05/2022	Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	100%
15	Nghị quyết 139/NQ-SZL-HĐQT	06/06/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022	100%
16	Quyết định 140/QĐ-SZL-DA	06/06/2022	Phê duyệt điều chỉnh dự toán xây dựng công trình Nhà xưởng số 46 (nhà xưởng 30x72 có văn phòng)	100%
17	Nghị quyết 158/NQ-SZL-HĐQT	14/06/2022	Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ vệ sinh duy trì hàng ngày với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	Quyết định 159/QĐ-SZL-DA	14/06/2022	Thành lập tổ thẩm định Dự án Nhà xưởng số 72 - Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng	100%
19	Nghị quyết 170/NQ-SZL-HĐQT	17/06/2022	Ký kết hợp đồng đào tạo với tổ chức có liên quan - Trường CĐ Công nghệ và Quản trị Sonadezi	100%
20	Quyết định 180/QĐ-SZL-HCNS	23/06/2022	Điều chỉnh lương cho Người quản lý Công ty	100%
21	Quyết định 188/QĐ-SZL-DA	27/06/2022	Phê duyệt dự án Nhà xưởng số 72 - Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng	100%
22	Quyết định 189/QĐ-SZL-DA	27/06/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án Nhà xưởng số 72 - Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng	100%
23	Nghị quyết 191/NQ-SZL-HĐQT	30/06/2022	Thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với các Tổ chức có liên quan trong năm 2022	100%
24	Quyết định 192/QĐ-SZL-HĐQT	30/06/2022	Ban hành điều chỉnh và ban hành Quy chế Công bố thông tin	100%
25	Quyết định 213/QĐ-SZL-DA	13/07/2022	Phê duyệt dự toán xây dựng công trình Nhà xưởng số 72	100%
26	Quyết định 218/QĐ-SZL-DA	14/07/2022	Phê duyệt dự toán gói thầu "Cải tạo chốt bảo vệ Cụm Công nghiệp Long Phước 1"	100%
27	Nghị quyết 220/NQ-SZL-HĐQT	15/07/2022	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022	100%
28	Quyết định 221/QĐ-SZL-DA	15/07/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo chốt bảo vệ Cụm Công nghiệp Long Phước 1	100%
29	Quyết định 228/QĐ-SZL-DA	25/07/2022	Điều chỉnh nhân sự Tổ Thẩm định Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê ĐD 5 - KCN Long Thành	100%
30	Quyết định 231/QĐ-SZL-DA	25/07/2022	Phê duyệt dự toán xây dựng công trình 28 căn liên kế lô LK1 - KDC Tam An 1	100%
31	Quyết định 231A/QĐ-SZL-DA	25/07/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình 28 căn liên kế LK1 - KDC Tam An 1	100%
32	Nghị quyết 254/NQ-SZL-HĐQT	10/08/2022	Thông qua chương trình họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022	100%
33	Quyết định 255/QĐ-SZL-DA	12/08/2022	Phê duyệt điều chỉnh Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Long Phước 1	100%
34	Nghị quyết 273/NQ-SZL-HĐQT	23/08/2022	Thông qua chủ trương thực hiện giao dịch cung cấp xăng và dầu với các tổ chức có liên quan khi phát sinh	100%
35	Nghị quyết 274/NQ-SZL-HĐQT	23/08/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2021	100%
36	Quyết định 275/QĐ-SZL-DA	23/08/2022	Phê duyệt dự toán xây dựng công trình Nhà xưởng số 62	100%
37	Quyết định 277/QĐ-SZL-DA	24/08/2022	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Xây dựng Nhà xưởng số 62	100%
38	Nghị quyết 285/NQ-SZL-HĐQT	29/08/2022	Công bố thông tin ký Hợp đồng giao dịch với các tổ chức có liên quan - Công ty Cổ phần Kinh Doanh nhà Đồng Nai, Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
39	Quyết định 296/QĐ-SZL-HCNS	31/08/2022	Cử CB.CNV học nâng cao nghiệp vụ	100%
40	Quyết định 300/QĐ-SZL-DA	06/09/2022	Phê duyệt dự toán xây dựng công trình Nhà xưởng số 63	100%
41	Quyết định 301/QĐ-SZL-DA	07/09/2022	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Xây dựng Nhà xưởng số 63	100%
42	Nghị quyết 306/NQ-SZL-HĐQT	13/09/2022	Công bố thông tin ký Hợp đồng giao dịch với tổ chức có liên quan – Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	100%
43	Quyết định 307/QĐ-SZL-HĐQT	13/09/2022	Thông qua chủ trương vay vốn và sử dụng tài sản đảm bảo thực hiện dự án “Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5” tại KCN Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	100%
44	Quyết định 308/QĐ-SZL-DA	13/09/2022	Phê duyệt điều chỉnh dự án Cụm xưởng cho thuê giai đoạn 5 – KCN Long Thành	100%
45	Quyết định 331/QĐ-SZL-HĐQT	29/09/2022	Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư “Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành” theo giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 7364185657 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu.	100%
46	Nghị quyết 365/NQ-SZL-HĐQT	25/10/2022	Thông qua chủ trương tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022	100%
47	Quyết định 385/QĐ-SZL-DA	18/11/2022	Phê duyệt dự toán hạng mục công trình: Đường dây trung thế, TBA 320KVA và TBA 400KVA, đường dây hạ thế và hệ thống chiếu sáng KDC Tam An 1 – Giai đoạn 2	100%
48	Quyết định 386/QĐ-SZL-DA	18/11/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Đường dây trung thế, TBA 320KVA và TBA 400KVA, đường dây hạ thế và hệ thống chiếu sáng KDC Tam An 1 – Giai đoạn 2	100%
49	Quyết định 399/QĐ-SZL-DA	22/11/2022	Phê duyệt giá trị dự toán Duy tu hạ tầng KCN Long Thành năm 2023	100%
50	Quyết định 400/QĐ-SZL-DA	22/11/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Duy tu hạ tầng KCN Long Thành năm 2023	100%
51	Nghị quyết 404/NQ-SZL-HĐQT	25/11/2022	Công bố thông tin ký Hợp đồng dịch vụ quảng cáo với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	100%
52	Quyết định 405A/QĐ-SZL-HĐQT	01/12/2022	Phê duyệt đầu tư hạng mục Cải tạo hàng rào thoáng và chỉnh trang khuôn viên Công ty	100%
53	Nghị quyết 421/NQ-SZL-HĐQT	20/12/2022	Ký kết Phụ lục hợp đồng dịch vụ bảo vệ với tổ chức có liên quan – Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	100%
54	Nghị quyết 435/NQ-SZL-HĐQT	28/12/2022	Thông qua chủ trương thực hiện ký kết Hợp đồng/Giao dịch với các Tổ chức có liên quan của Công ty CP Sonadezi Long Thành trong năm 2023.	100%

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

Trong năm 2023, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

• Về cơ cấu tổ chức

Theo nhiệm kỳ V (2021-2026), HĐQT có tất cả 07 Thành viên, trong đó có 02 Thành viên HĐQT độc lập. Trong năm 2022, có sự thay đổi về thành viên HĐQT độc lập, cụ thể:

- + Ông Nguyễn Thế Phòng: Vẫn theo nhiệm kỳ V của HĐQT
- + Ông Ngô Xuân Quảng: Có đơn từ nhiệm từ ngày 1/7/2022, ĐHĐCĐ thông qua ngày 6/9/2022.
- + Bà Đỗ Thị Quỳnh An: ĐHĐCĐ bầu bổ sung thay thế Ông Ngô Xuân Quảng từ ngày 6/9/2022.

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

• Về cơ chế vận hành hoạt động

- Năm 2022, HĐQT đã tổ chức 34 phiên họp, bao gồm cả tập trung và lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu đầy đủ, tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty... đều được thảo luận, phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ đã đề ra đặc biệt trong bối cảnh thị trường đang bất ổn do những hệ lụy đi kèm sau dịch Covid-19, chiến tranh quân sự giữa Nga-Ukraina, chiến tranh thương mại giữa các quốc gia.

• Về kết quả công tác quản trị và giám sát

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

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

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

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

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

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

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

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2022	31/12/2022
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	Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2022, 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 2022, 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 1.633.333.333 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 757.777.000 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 2022 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	192.000.000	
2	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT - Tổng Giám đốc	192.000.000	
3	Đinh Ngọc Thuận	TV. HĐQT	192.000.000	
4	Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT	160.000.000	
5	Trần Anh Tuấn	TV. HĐQT	160.000.000	
6	Ngô Xuân Quảng	TV. HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 06/09/2022)	112.000.000	
7	Trần Thị Thanh Thủy	TV. HĐQT	160.000.000	
8	Huỳnh Hoàng Oanh	TV. HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	
9	Nguyễn Thị Thu Vân	TV. HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	
10	Vũ Tiến Hùng	TV. HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	
11	Lê Tiến Bộ	TV. HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	
12	Đỗ Thị Quỳnh An	TV. HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 06/09/2022)	32.000.000	

- Thù lao/thu nhập của Ban Kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2022 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng BKS	840.350.500	
2	Lê Thị Quỳnh Thu	TV. BKS	16.000.000	
3	Trịnh Thị Hoa	TV. BKS	96.000.000	
4	Dương Ngọc Trúc Yên	TV. BKS	80.000.000	

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2022 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT. Tổng Giám đốc	1.345.780.000	
2	Huỳnh Long Đức	Phó TGĐ	1.095.116.000	
3	Lê Xuân Sâm	Phó TGĐ	1.266.150.398	
4	Phạm Trần Hưng Thịnh	Giám đốc Tài chính - KTT	888.083.500	

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	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	41.040	0,21%	32.540	0,1627%	Bán
1	Ông Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT	2.000	0.01%	0	0%	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 tỷ 2,25 tỷ
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, điện thi công..) Mua hàng (Thi công xây dựng)	3,67 tỷ 27,84 tỷ
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...)	7,64 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ, công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	Bán xăng, dầu; sử dụng nước Mua hàng hóa, dịch vụ	0,43 tỷ 42,68 tỷ
5	Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Mua hàng hóa, dịch vụ (XDCB) Bán hàng (sử dụng nước...)	58,37 tỷ 0,02 tỷ
6	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	- Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước sạch (HĐ số 212/10271/2014/HĐ-CCN; HĐ số 19/CQ/CNLT/2018/HĐ-CN; HĐ số 20CQ/CNLT/HĐ-CCN) - Hợp đồng cung cấp nước uống tinh khiết Doriv (HĐ 03/HĐ-CN ngày 20/01/2021)	64,30 tỷ 0,06 tỷ
7	Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Mua hàng hóa dịch vụ (XDCB) Bán hàng (sử dụng nước..)	18,48 tỷ 0,01 tỷ
8	Trường Cao đẳng công nghệ và Quản trị Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	0,05 tỷ
9	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Vận chuyển & xử lý rác	0,07 tỷ
10	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV.HĐQT	-Hợp đồng thuê XLNT trong KCN Long Thành	41,68 tỷ
			-Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện lấy mẫu và thử nghiệm để kiểm soát chất lượng nước thải đầu nối.	0,56 tỷ
			-Hợp đồng vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp	0,32 tỷ
			-Hợp đồng nguyên tắc vận chuyển và xử lý chất thải	12 triệu đồng/ chuyển
11	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)	Người có liên quan của TV.HĐQT	-Hợp đồng dịch vụ vệ sinh Văn phòng Công ty	16,2 triệu đồng/ tháng
			- Ký kết Hợp đồng dịch vụ bảo vệ SGD + Cây xăng.	36 triệu đồng/ tháng
			- Thuê dịch vụ bảo vệ tại CCN Long Phước 1.	19 triệu đồng/ tháng
			- Thuê dịch vụ bảo vệ tại KCN Châu Đức (HĐ 08/HĐD-VBV ngày 03/08/2020)	21 triệu đồng/ tháng

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

Trong năm 2022, 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 các công tác quản trị công ty.



NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI

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 31/12/2022

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

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		497.603.982.076	370.220.822.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	172.285.071.042	114.357.602.653
1. Tiền	111		80.285.071.042	59.271.904.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		92.000.000.000	55.085.698.630
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		177.000.000.000	70.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	177.000.000.000	70.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.765.151.416	100.619.338.544
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	22.075.623.855	36.713.746.426
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	2.967.149.417	24.370.424.841
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	40.157.500.059	43.420.243.426
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.435.121.915)	(3.885.076.149)
IV. Hàng tồn kho	140		77.655.592.106	77.391.927.154
1. Hàng tồn kho	141	4.7	77.655.592.106	77.391.927.154
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.898.167.512	7.851.953.930
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.550.000	880.036.907
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.895.617.512	6.971.917.023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.470.611.727.431	1.319.641.525.964
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 31/12/2022

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

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		223.630.276.954	119.039.458.141
1. TSCĐ hữu hình	221	4.9	223.158.056.049	119.005.121.236
- Nguyên giá	222		612.471.172.170	486.543.082.813
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(389.313.116.121)	(367.537.961.577)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		472.220.905	34.336.905
- Nguyên giá	228		1.324.811.134	830.991.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(852.590.229)	(796.654.229)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	363.527.221.736	374.177.413.127
- Nguyên giá	231		692.846.042.668	664.964.720.400
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(329.318.820.932)	(290.787.307.273)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		385.442.858.827	326.512.019.829
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	385.442.858.827	326.512.019.829
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		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	4.2	104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	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		223.494.377.375	225.395.642.328
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	222.119.937.743	223.851.715.696
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.374.439.632	1.543.926.632
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.968.215.709.507	1.689.862.348.245

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu B 01a - DN

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

	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.374.398.339.745	1.097.431.474.758
I. Nợ ngắn hạn	310		170.649.149.387	130.556.512.537
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	69.066.183.019	24.583.403.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.052.277.977	7.185.357.927
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	303.306.924	1.246.358.212
4. Phải trả người lao động	314		4.221.485.551	5.198.884.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	8.165.197.352	10.924.187.334
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	25.709.747.436	25.709.754.385
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	19.003.023.723	16.161.647.109
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	20.172.000.000	11.862.631.197
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.955.927.405	27.684.288.404
II. Nợ dài hạn	330		1.203.749.190.358	966.874.962.221
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		6.084.000.000	7.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	6.872.197.755	7.719.632.755
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	670.668.406.167	696.295.100.847
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	282.441.539.732	248.919.346.693
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	237.683.046.704	6.856.881.926
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		593.817.369.762	592.430.873.487
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	593.817.369.762	592.430.873.487
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		155.245.985.396	145.133.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		257.383.640.080	266.109.143.805
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		176.338.229.805	164.985.928.939
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		81.045.410.275	101.123.214.866
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.968.215.709.507	1.689.862.348.245

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	410.399.350.286	387.810.423.836
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		410.399.350.286	387.810.423.836
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	276.083.915.825	249.325.269.429
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		134.315.434.461	138.485.154.407
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	31.483.456.313	27.449.190.603
7. Chí phí tài chính	22		677.442.114	536.174.580
<i>Trong đó: chí phí lãi vay</i>	23		677.377.500	536.062.000
8. Chí phí bán hàng	25		2.887.917.469	2.578.345.482
9. Chí phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	44.436.588.412	40.643.048.547
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		117.796.942.779	122.176.776.401
11. Thu nhập khác	31		1.150.948.098	1.304.240.496
12. Chí phí khác	32		56.134.245	3.103
13. Lợi nhuận khác	40		1.094.813.853	1.304.237.393
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.891.756.632	123.481.013.794
15. Chí phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	19.485.959.357	22.188.311.928
16. Chí phí thuế TNDN hoãn lại	52		169.487.000	169.487.000
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		99.236.310.275	101.123.214.866
18. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19.4	4.364	4.859

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 31/12/2022

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.891.756.632	123.481.013.794
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	61.110.343.755	58.835.945.177
- Các khoản dự phòng	03		1.550.045.766	254.299.642
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(202.545)	112.580
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.774.189.946)	(27.449.190.603)
- Chi phí lãi vay	06		677.377.500	536.062.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		150.455.131.162	155.658.242.590
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.312.206.686	(32.133.647.754)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(263.664.952)	4.028.172.616
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		32.056.710.742	21.495.953.093
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		2.609.264.860	(9.008.339.303)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(677.377.500)	(536.062.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(19.968.543.846)	(23.381.740.719)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		218.250.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17.673.590.999)	(14.056.420.351)
- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		178.068.386.153	102.066.158.172
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		(197.228.908.023)	(314.082.138.244)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		291.000.792	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(172.000.000.000)	(45.000.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	86.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.193.359.154	30.615.176.603
7. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(268.744.548.077)	(242.166.961.641)

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	255.932.533.581	16.835.751.673
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(16.791.000.000)	(8.250.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(90.930.860.000)	(54.528.626.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		148.210.673.581	(45.942.874.327)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		57.534.511.657	(186.043.677.796)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.357.602.653	300.476.954.473
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		392.956.732	(75.674.024)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	70	4.1	172.285.071.042	114.357.602.653

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2023

 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 31/12/2022

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.

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 2022 là 113 (31/12/2021: 112).

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 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

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 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 là nhà cửa, vật kiến trúc là từ 07 đến 25 năm.

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

3.9. 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 31/12/2022

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 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Tiền mặt	42.136.313	39.879.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.242.934.729	59.232.024.687
Các khoản tương đương tiền (*)	92.000.000.000	55.085.698.630
Cộng	172.285.071.042	114.357.602.653

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ dưới 03 tháng với lãi suất từ 5,5% đến 6% tại ngày 31/12/2022.

4.2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Samil Vina	2.966.374.644	4.123.518.945
Công ty TNHH Global Dyeing	3.144.656.721	5.193.597.017
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	5.819.836.712	5.849.797.287
Các khách hàng khác (*)	9.975.706.288	21.224.066.935
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	169.049.490	322.766.242
Cộng	22.075.623.855	36.713.746.426

(*) Tại ngày 31/12/2022, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

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)

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 tại ngày 31/12/2022.

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

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2022 (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		-	24.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.500.000.000	7.500.000.000	-	2.500.000.000	7.075.000.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	265.406.400.000	-	100.800.000.000	679.845.600.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	67.093.422.704	-	63.036.400.000	85.502.572.960	-
Cộng	166.336.400.000	339.999.822.704	-	166.336.400.000	772.423.172.960	-

(*) 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 31/12/2020

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 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Trả trước cho người bán:		
Công ty du lịch Vietravel Đồng Nai	1.414.154.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	1.460.595.417	6.722.829.255
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	92.400.000	17.647.595.586
Cộng	2.967.149.417	24.370.424.841

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu về tiền lãi dự thu cổ tức, tiền gửi	6.947.507.000	-	10.657.677.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	225.366.000	-	183.555.000	-
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"	32.743.769.000	-	32.297.164.346	-
Phải thu khác	240.858.059	-	281.847.080	-
Cộng	40.157.500.059	-	43.420.243.426	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan - Xem thêm mục 8	5.245.342.000	-	10.331.114.380	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

4.6. NỢ XẤU

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2022 (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	1.490.308.777	6.925.430.692	3.040.354.543

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 01 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 31/12/2022 (VNĐ)			Tại ngày 01/01/2022 (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 Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	Trên 03 năm	739.612.109	-	Trên 03 năm
Công ty CP Cơ Điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	1.490.308.777	Từ trên 01 đến 03 năm	5.819.077.746	2.856.984.124	Từ trên 01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	Trên 03 năm	366.740.837	183.370.419	Từ trên 01 đến 02 năm
Cộng	6.925.430.692	1.490.308.777		6.925.430.692	3.040.354.543	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

4.7. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	225.245.000	-	154.245.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	77.036.543.187	-	76.774.332.602	-
Hàng hóa	393.803.919	-	463.349.552	-
Cộng	77.655.592.106	-	77.391.927.154	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An tại ngày 31/12/2022.

4.8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Hạng mục KCN Long Phước	228.217.355.629	215.486.820.641
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.752.175.060	9.473.998.786
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	125.942.774.161	6.361.428.253
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.154.982.179
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	894.412.866	503.965.449
Hạng mục xây dựng khu dân cư	17.724.895.149	666.678.920
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	965.047.256	92.039.546.039
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	83.120.000
Cộng	385.442.858.827	326.512.019.829

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4.9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VNĐ)	Máy móc và thiết bị (VNĐ)
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2022	455.398.201.268	14.471.806.639
Mua trong năm	-	342.960.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	123.804.787.276	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Tại ngày 31/12/2022	579.202.988.544	14.814.766.639
Giá trị hao mòn lũy kế:		
tại ngày 01/01/2022	344.538.783.004	11.316.290.949
Khấu hao trong năm	20.687.919.096	632.033.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Tại ngày 31/12/2022	365.226.702.100	11.948.323.949
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2022	110.859.418.264	3.155.515.690
Tại ngày 31/12/2022	213.976.286.444	2.866.442.690

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 226.327.736.654 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 hữu hình khác (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
10.044.110.365	6.325.255.492	303.709.049	486.543.082.813
3.222.876.633	152.640.000	-	3.718.476.633
-	-	-	123.804.787.276
(1.012.456.001)	(582.718.551)	-	(1.595.174.552)
12.254.530.997	5.895.176.941	303.709.049	612.471.172.170
7.077.836.546	4.301.342.029	303.709.049	367.537.961.577
1.543.131.000	507.246.000	-	23.370.329.096
(1.012.456.001)	(582.718.551)	-	(1.595.174.552)
7.608.511.545	4.225.869.478	303.709.049	389.313.116.121
2.966.273.819	2.023.913.463	-	119.005.121.236
4.646.019.452	1.669.307.463	-	223.158.056.049

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 31/12/2022 (VNĐ)	Tăng trong năm (VNĐ)	Giảm trong năm (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Nguyên giá				
Nhà	676.361.193.954	27.881.322.268	-	648.479.871.686
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	-	-	16.484.848.714
Cộng:	692.846.042.668	27.881.322.268	-	664.964.720.400
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	321.986.968.932	37.432.523.659		284.554.445.273
Cơ sở hạ tầng	7.331.852.000	1.098.990.000		6.232.862.000
Cộng:	253.140.628.273	35.807.003.275		217.333.624.998
Giá trị còn lại:				
Nhà	354.374.225.022			363.925.426.413
Cơ sở hạ tầng	9.152.996.714			10.251.986.714
Cộng:	363.527.221.736			374.177.413.127

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của bất động sản đầu tư là 49.209.294.178 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 31/12/2022

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

4.11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	159.018.582.166	159.422.359.379
Chi phí trả trước kinh doanh đất	42.246.163.641	42.656.906.490
Chi phí trả trước đền bù đất	15.369.869.539	15.952.242.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.863.257.635	4.198.908.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.470.334.240	894.118.475
Chi phí kinh doanh nhà	151.730.522	727.180.711
Cộng:	222.119.937.743	223.851.715.696

Giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 31/12/2022 là 116.694.073.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

4.12. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (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	1.374.439.632	1.543.926.632

4.13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)		Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - xem thêm mục 8	27.922.647.900	27.922.647.900	150.608.535	150.608.535
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Kỹ thuật SEEN	7.619.083.232	7.619.083.232	9.371.810.901	9.371.810.901
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	6.936.316.768	6.936.316.768	4.244.063.313	4.244.063.313
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	7.145.851.788	7.145.851.788	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	19.442.283.331	19.442.283.331	10.816.921.220	10.816.921.220
Cộng	69.066.183.019	69.066.183.019	24.583.403.969	24.583.403.969

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)

4.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành (*)	8.165.197.352	10.924.187.334
Dài hạn		
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	6.872.197.755	7.719.632.755

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4.15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022	
	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	104.602.358
Thuế thu nhập cá nhân	-	113.445.000
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	85.259.566
Các loại thuế khác	-	-
Cộng		303.306.924

4.16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	25.709.747.436	25.709.754.385
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện	670.668.406.167	696.295.100.847

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

Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
19.485.959.357	19.968.543.846	-	587.186.847
3.090.090.550	3.331.640.550	-	354.995.000
7.319.703.979	7.519.991.558	-	200.287.579
562.947.156	581.576.376	-	103.888.786
5.000.000	5.000.000	-	-
30.463.701.042	31.406.752.330	-	1.246.358.212

4.17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.351.220.390	14.800.306.109
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	194.981.000	171.341.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.456.822.333	1.190.000.000
Cộng:	19.003.023.723	16.161.647.109
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	107.070.956.428	67.703.077.389
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	175.370.583.304	181.216.269.304
Cộng:	282.441.539.732	248.919.346.693

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4.18. VAY

	Tại ngày 31/12/2022	
	Gía trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	20.172.000.000	20.172.000.000
Vay dài hạn	237.683.046.704	237.683.046.704
Cộng	257.855.046.704	257.855.046.704

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn bao gồm:

- Khoản vay bên liên quan với số dư đến ngày 31/12/2022 là 21.934.636.228 VND 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 thuộc cho thuê tại KCN Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 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 tháng 7 năm 2020 – Xem thêm Mục 4.10.

- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2022 là 16.994.155.480 VND 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 Khu công nghiệp Long thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000 m³/ngày đêm thuộc Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 4,28%/năm với thời hạn cho vay là 57 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên và được bảo đảm bằng bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà.

- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2022 là 19.231.854.518 VND là khoản vay từ Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70, 71 thuộc cho thuê tại KCN Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 7,5%/năm với thời hạn cho vay là 60 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Khoản vay được bảo đảm bằng bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZLNMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021.

- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2022 là 199.694.400.478 VND là khoản vay từ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng dự án cụm công nghiệp Long Phước 1. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 6,6%/năm với thời hạn cho vay là 84 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 – Xem thêm Mục 4.11 và được bảo lãnh bởi Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

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

Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
20.172.000.000	11.862.631.197	11.862.631.197	11.862.631.197
255.932.533.581	25.106.368.803	6.856.881.926	6.856.881.926
276.104.533.581	36.969.000.000	18.719.513.123	18.719.513.123

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 01/01/2021	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 2020	-	-
Chia cổ tức năm 2020	-	-
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2021	-	-
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	4.000.619.235
Lãi trong năm nay	-	-
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2022	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-
Chia cổ tức năm 2021 (*)	-	-
Tạm ứng cổ tức năm nay (**)	-	-
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000.000	4.000.619.235

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 89/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2022.

(**) Tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết HĐQT số 365/SZL-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Cổ phiếu quỹ (VNĐ)	Quỹ đầu tư phát triển (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
(22.812.874.949)	134.930.985.396	236.945.942.939	553.064.672.621
		101.123.214.866	101.123.214.866
	10.203.000.000	(10.203.000.000)	-
		(13.030.000.000)	(13.030.000.000)
		(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
		5.845.686.000	5.845.686.000
(22.812.874.949)	145.133.985.396	266.109.143.805	592.430.873.487
		99.236.310.275	99.236.310.275
		5.845.686.000	5.845.686.000
		(12.741.000.000)	(12.741.000.000)
	10.112.000.000	(10.112.000.000)	-
		(72.763.600.000)	(72.763.600.000)
		(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
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 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã 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 31/12/2022

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 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	99.236.310.275	101.123.214.866
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(19.847.262.055)	(12.741.000.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	79.389.048.220	88.382.214.866
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.364	4.859

(*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty tạm tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 89/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2022.

4.20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ USD	479.807,76	408.688,76

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (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 31/12/2022

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 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	67.639.407.772	65.613.728.235
Doanh thu kinh doanh nhà đất	5.738.825.760	15.366.551.265
Doanh thu kinh doanh nước	70.600.616.000	75.712.331.500
Doanh thu xử lý nước thải	50.223.705.977	55.084.858.013
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	144.364.146.075	134.991.658.572
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	8.035.539.478	7.550.594.261
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	63.629.109.224	33.322.701.990
Doanh thu khác	168.000.000	168.000.000
Cộng	410.399.350.286	387.810.423.836
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	4.135.157.933	3.489.102.297

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

5.2. GIÁ VỐN BÁN HÀNG

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	44.293.389.504	44.249.165.823
Giá vốn kinh doanh nhà đất	4.487.249.716	9.790.691.753
Giá vốn kinh doanh nước	64.140.951.200	67.816.674.177
Giá vốn xử lý nước thải	42.853.544.827	46.847.371.539
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	43.299.059.647	35.407.421.408
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	13.366.615.666	12.331.802.204
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	63.268.403.060	32.397.022.992
Giá vốn khác	374.702.205	485.119.533
Cộng	276.083.915.825	249.325.269.429

5.3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.173.801.954	9.165.550.603
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.309.387.200	18.283.640.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	267.159	-
Cộng	31.483.456.313	27.449.190.603

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

5.4. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Chi phí nhân viên quản lý	26.645.582.529	27.357.333.263
Chi phí vật liệu quản lý	1.928.631.975	1.101.494.891
Chi phí đồ dùng văn phòng	385.581.200	635.641.955
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.513.286.000	2.263.411.420
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	21.638.866
Chi phí dự phòng	1.550.045.766	254.299.642
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.869.814.166	1.685.413.276
Chi phí bằng tiền khác	9.463.676.732	7.323.815.234
Cộng	44.436.588.412	40.643.048.547

5.5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Chi phí hàng thương mại	62.500.265.633	31.609.670.832
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.082.291.565	13.430.689.460
Chi phí nhân công	26.645.582.529	27.357.333.263
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.110.343.755	58.835.945.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143.164.368.897	144.461.658.092
Chi phí khác bằng tiền	16.167.779.912	12.734.293.350
Cộng	323.670.632.291	288.429.590.174

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	118.891.756.632	123.481.013.794
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	6.623.823.601	5.744.185.848
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(21.309.387.200)	(18.283.640.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	104.206.193.033	110.941.559.642
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	20.841.238.607	22.188.311.928
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo thông báo của KTNN số 96/TB-KV XIII	(1.355.279.250)	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.485.959.357	22.188.311.928

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

6.1. SỐ TIỀN ĐI VAY THỰC THU TRONG NĂM

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	255.932.533.581	16.835.751.673

6.1. SỐ TIỀN ĐÃ THỰC TRẢ GỐC VAY TRONG NĂM

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(16.791.000.000)	(8.250.000.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- 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

TRẠM BƠM ĐIỀU A/P

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

	Kinh doanh hạ tầng KCN (VNĐ)	Kinh doanh nhà, nền đất (VNĐ)
Doanh thu		
Từ khách hàng bên ngoài	67.639.407.772	5.738.825.760
Cộng	67.639.407.772	5.738.825.760
Kết quả hoạt động kinh doanh		
Kết quả của bộ phận	23.346.018.268	1.251.576.044
Chi phí bán hàng	(324.406.676)	(24.747.367)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.891.545.434)	(584.709.118)
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	30.209.879.985	17.598.603.088
Chi phí khấu hao	18.246.325.096	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)
70.600.616.000	152.399.685.553	114.020.815.201	410.399.350.286
70.600.616.000	152.399.685.553	114.020.815.201	410.399.350.286
6.459.664.800	95.734.010.240	7.524.165.109	134.315.434.461
(304.448.933)	(1.742.625.928)	(491.688.565)	(2.887.917.469)
(7.193.252.703)	(18.149.894.459)	(11.617.186.698)	(44.436.588.412)
			31.483.456.313
			(677.442.114)
			1.150.948.098
			(56.134.245)
			118.891.756.632
			(19.485.959.357)
			(169.487.000)
			99.236.310.275
-	150.435.282.509	16.909.448.586	215.153.214.168
-	36.699.868.659	3.108.772.000	61.110.343.755

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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	99.741.280.471	1.531.764.558
Chi phí khấu hao	17.333.385.492	3.055.378.000

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)
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
-	11.276.586.982	178.677.521.050	291.227.153.061
-	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 31/12/2022

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 Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15	Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
16	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:

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Phải thu thương mại:		
Các công ty liên kết	169.049.490	318.866.017
Các công ty cùng tập đoàn	-	3.900.225
Cộng - xem thêm mục 4.3	169.049.490	322.766.242

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu B 09 - DN

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

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Phải thu ngắn hạn khác:		
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể - Phải thu lãi dự thu	245.342.000	245.342.000
Các công ty cùng Tập đoàn - Phải thu cổ tức	5.000.000.000	10.080.000.000
Các công ty liên kết - Phải thu tiền điện	-	2.914.435
Các công ty cùng Tập đoàn - Phải thu tiền điện	-	2.857.945

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Trả trước ngắn hạn cho người bán:		
Các công ty cùng Tập đoàn	92.400.000	11.740.925.484
Các công ty liên kết	-	5.906.670.102
Cộng - xem thêm mục 4.4	92.400.000	17.647.595.586

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Phải trả ngắn hạn cho người bán:		
Các công ty liên kết	(2.682.373.369)	-
Các công ty cùng Tập đoàn	(25.240.274.531)	(150.608.535)
Cộng - xem thêm mục 4.12	(27.922.647.900)	(150.608.535)

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Các khoản đi vay - xem thêm mục 4.18:		
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	(21.934.636.228)	(5.190.631.197)

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

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:		
Các công ty liên kết	3.668.410.011	3.035.074.427
Các công ty cùng Tập đoàn	466.747.922	454.027.870
Cộng - xem thêm mục 5.1	4.135.157.933	3.489.102.297

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Mua hàng:		
Các công ty liên kết	27.838.029.974	-
Các công ty cùng Tập đoàn	192.813.443.279	136.926.324.924
Cộng	220.651.473.253	136.926.324.924

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Trả cổ tức:		
Công ty mẹ	51.190.000.000	30.714.000.000
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	5.661.000.000	3.396.600.000
Các nhân sự quản lý chủ chốt	267.995.000	194.569.500
Cộng	57.118.995.000	34.305.169.500

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Thu cổ tức:		
Các công ty cùng Tập đoàn	24.989.387.200	16.883.640.000
Các công ty liên kết	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	26.389.387.200	18.283.640.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.18.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	192.000.000	166.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	192.000.000	166.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	192.000.000	166.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	160.000.000	64.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên	160.000.000	64.000.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 06/09/2022)	112.000.000	64.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	160.000.000	64.000.000
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	102.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	102.000.000
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	102.000.000
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	32.000.000	102.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 06/09/2022)	32.000.000	-
Cộng		1.328.000.000	1.162.000.000

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

Họ tên	Chức vụ	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.345.780.000	1.304.913.400
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.266.150.398	1.165.212.481
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	1.095.116.000	408.101.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	888.083.500	839.694.000
Cộng		4.595.129.898	3.717.920.881

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM TOÁN

Họ tên	Chức vụ	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	840.350.500	860.010.000
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên	16.000.000	51.000.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	96.000.000	71.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	80.000.000	20.000.000
Cộng		1.032.350.500	1.002.010.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2022 (VNĐ)	Năm 2021 (VNĐ)
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	5.274.891.532	5.274.891.532

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2022 (VNĐ)
Từ 1 năm trở xuống	1.343.254.430	1.343.254.430
Trên 1 năm đến 5 năm	5.775.994.049	5.574.505.884
Trên 5 năm	36.067.863.939	41.544.243.636
Cộng	43.187.112.418	48.462.003.950

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu B 09 - DN

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

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	257.855.046.704	18.719.513.123
Phải trả người bán và phải trả khác	188.488.359.837	107.086.787.467
Chi phí phải trả	15.037.395.107	18.643.820.089
Cộng	461.380.801.648	144.450.120.679

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Rủi ro tín dụng

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

	Tại ngày 31/12/2022 (VNĐ)	Tại ngày 01/01/2021 (VNĐ)
Tiền và tương đương tiền	172.285.071.042	114.357.602.653
Phải thu khách hàng và phải thu khác	23.588.008.940	43.486.347.277
Cộng	195.873.079.982	157.843.949.930

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 trong bảng Báo cáo tài chính cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Vay (VNĐ)	Nợ phải trả (VNĐ)	Chi phí phải trả (VNĐ)	Cộng (VNĐ)
Dưới 01 năm	20.172.000.000	81.417.403.409	8.165.197.352	109.754.600.761
Từ 1 – 5 năm	237.683.046.704	107.070.956.428	6.872.197.755	351.626.200.887
Tại ngày 31/12/2022	257.855.046.704	188.488.359.837	15.037.395.107	461.380.801.648

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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	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 01/01/2022	18.719.513.123	107.086.787.467	18.643.820.089	144.450.120.679

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2021 (Được báo cáo lại)	Năm 2021 (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.859	4.447

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính (Trích):

	Năm 2021 (Được báo cáo lại)	Năm 2021 (Đã được báo cáo trước đây)
Mục 7: Báo cáo bộ phận		
Chi phí mua sắm tài sản	291.227.153.061	16.201.880.118

Việc trình bày lại chi phí mua sắm tài sản là do trình bày bổ sung chi phí mua sắm liên quan đến chi phí xây dựng cơ bản dở dang để phù hợp với quy định. Việc trình bày bổ sung này không ảnh hưởng đến các số liệu đã báo cáo trong Báo cáo tài chính năm 2021. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc trình bày lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng báo cáo tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

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

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2023



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiều 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: 79/2023/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 03 tháng 3 năm 2023 từ trang 5 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

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 2022 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. TÔNG GIÁM ĐỐC



Dặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0426-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2023

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.



Huỳnh Thị Bích Liễu
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3902-2022-026-1

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Phạm Anh Tuấn", written over a horizontal line.

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