

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở
Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng
khoán Việt Nam)

(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam
Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
SONADEZI COOPERATION
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH
SONADEZI LONG THANH
SHAREHOLDING CO.,

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

Số: 46/7./SZL-HĐQT

Long Thành, ngày 24 tháng 3 năm 2023
..., day ... month ... year ...

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà
Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: SZL
- Địa chỉ/Address: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ/Tel.: 02513 514 494 Fax: 02513 514 499
- E-mail: longthanhiz@szl.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành công bố thông tin Dự thảo Tài liệu họp
ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

(Đính kèm Dự thảo Tài liệu họp)

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ
nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/In case of correction or replacement of
previously disclosed information, explanation is needed)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/02/2023 tại đường dẫn <http://www.sz1.com.vn>/This information was published on the company's website on .../.../..... (date), as in the link

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/ Documents on disclosed information.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose inform

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

(Signature, full name, position, and seal)



Phạm Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH



DỰ THẢO



SONADEZI
LONG THANH
MEMBER OF SONADEZI

TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2023



Ngày 14 tháng 04 năm 2023



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành,
 xã Tam An, huyện Long Thành
 tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251.3514494/96
 Fax: 0251.3514492/99
 Email: longthanhiz@szl.com.vn
 Website: <http://www.szl.com.vn>

DANH MỤC HỒ SƠ HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH NĂM 2023

Ngày 14/4/2023

STT	Nội dung
1.	Danh mục hồ sơ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
2.	Chương trình họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên.
3.	Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.
4.	Thê lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên
5.	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.
6.	Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023.
7.	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022; phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2023
8.	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch năm 2023.
9.	Báo cáo đánh giá của TV.HĐQT độc lập năm 2022
10.	Tờ trình thông qua mức thù lao của HĐQT/BKS năm 2022 và mức thù lao năm 2023.
11.	Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2022 của Công ty
12.	Tờ trình thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán năm 2023.
13.	Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu thưởng tăng Vốn điều lệ



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành,
 xã Tam An, huyện Long Thành
 tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251.3514494/96
 Fax: 0251.3514492/99
 Email: longthanhiz@szl.com.vn
 Website: http://www.szl.com.vn

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH NĂM 2023
Ngày 14/04/2023

STT	Thời gian	Nội dung chương trình
1.	09h00 - 09h30	- Đăng ký danh sách cổ đông dự họp, phát tài liệu, thẻ biểu quyết cho cổ đông, kiểm tra tư cách đại biểu
2.	09h30 – 09h10	- Chào cờ - Tuyên bố lý do – Giới thiệu đại biểu
3.	09h10 – 09h15	- Báo cáo của Ban kiểm tra tư cách đại biểu
4.	09h15 – 09h20	- Giới thiệu Đoàn chủ tịch và Chủ tọa Đại hội - Cử Ban Thư ký Đại hội - Cử Ban kiểm phiếu, Ban bầu cử của đại hội
5.	09h20 – 09h25	- Thông qua Chương trình họp tại ĐHĐCĐTN 2023 - Thông qua Quy chế làm việc, Thẻ lệ biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên 2023.
6.	09h25 – 09h40	- Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022. - Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023. - Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022, phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2023.
7.	09h40– 09h50	- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch năm 2023. - Tờ trình thông qua mức thù lao/lương của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2022 và mức thù lao/lương của HĐQT, BKS năm 2023. - Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu thưởng tăng Vốn điều lệ công ty theo tỷ lệ 2:1
8.	09h50– 09h55	- Báo cáo đánh giá của TV. HĐQT độc lập năm 2022.
9.	09h55 – 10h05	- Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2022 của Công ty. - Tờ trình thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2023.
10.	10h05 – 10h20	- Thảo luận – Cổ đông đặt câu hỏi – Trả lời câu hỏi

STT	Thời gian	Nội dung chương trình
		<ul style="list-style-type: none"> - Biểu quyết thông qua các nội dung: <ul style="list-style-type: none"> + Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022. + Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023. + Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022; phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2023. + Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch năm 2023.
11.	10h20 – 10h35	<ul style="list-style-type: none"> + Tờ trình thông qua mức thù lao/lương của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2022 và mức thù lao/lương của HĐQT, BKS năm 2023. + Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu thưởng tăng Vốn điều lệ công ty theo tỷ lệ 2:1 + Báo cáo đánh giá của TV. HĐQT độc lập năm 2022. + Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2022 của Công ty. + Tờ trình thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2023.
12.	10h35 – 10h45	- Ban Kiểm phiếu thu và kiểm Thẻ biểu quyết số 01
13.	10h45– 10h55	- Đại hội nghỉ giải lao (10 phút)
14.	10h55– 11h05	<ul style="list-style-type: none"> - Ban kiểm phiếu Công bố kết quả kiểm phiếu Thẻ biểu quyết số 01. <i>(Biên bản kiểm phiếu - Thẻ biểu quyết số 01).</i>
15.	11h05– 11h15	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. - Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
16.	11h15	<ul style="list-style-type: none"> - Ban kiểm phiếu thu và kiểm các thẻ biểu quyết số 02. - Chào cờ bế mạc.



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành,
 xã Tam An, huyện Long Thành
 tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251.3514494/96
 Fax: 0251.3514492/99
 Email: longthanhiz@szl.com.vn
 Website: <http://www.szl.com.vn>

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được tổ chức và thực hiện theo Quy chế làm việc sau đây:

Điều 1: Những quy định chung:

- 1.1. Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.

Điều 2: Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch:

- 2.1. Đoàn Chủ tịch bao gồm hai người là Chủ tịch HĐQT và Ủy viên HĐQT kiêm TGD. Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông. Chủ tọa là người chủ trì Đại hội.
- 2.2. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa:
 - Chủ trì Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
 - Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.
 - Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội đồng biểu quyết.
 - Trả lời những vấn đề do Đại hội đồng yêu cầu.
- 2.3. Nguyên tắc làm việc:
 - Làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, tiến hành Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.

Điều 3: Thư ký, quyền và nghĩa vụ của Thư ký:

- 3.1. Thư ký do Đoàn Chủ tịch đề cử, chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình.

3.2. Nhiệm vụ của Thư ký:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung Đại hội.
- Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo của Chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.
- Tiếp nhận câu hỏi của các cổ đông.

Điều 4: Ban kiểm phiếu, quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu:

4.1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban Kiểm phiếu có thể là cổ đông.

4.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông, đại diện cổ đông.
- Tổ chức kiểm phiếu.
- Lập Biên bản kiểm phiếu và công bố trước Đại hội đồng cổ đông.
- Giao lại Biên bản kiểm phiếu biểu quyết cho Chủ tọa Đại hội.

Điều 5: Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội:

5. 1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị đề cử.

5. 2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội thực hiện kiểm tra điều kiện dự họp của các cổ đông đến họp; Phát các tài liệu liên quan đến Đại hội; Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông

6.1. Điều kiện tham dự:

Cổ đông hoặc đại diện cổ đông có sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày 17/03/2023) được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội:

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu ..) và Thư mời tham dự nộp cho Ban kiểm tra tư cách đại biểu để kiểm tra điều kiện tham dự của cổ đông.
- Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu dự họp bao gồm: tài liệu đọc, phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết, phiếu đóng góp ý kiến. Trên các phiếu sẽ có ghi số cổ phần sở hữu, cổ đông có trách nhiệm thông báo ngay cho Ban kiểm tra kiểm tra điều kiện tham dự được biết về các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông.
- Trong quá trình diễn ra Đại hội, cổ đông khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài hội trường cần giữ trật tự để tránh làm phiền các cổ đông khác cũng như làm gián đoạn tiến trình đại hội và công việc của Chủ tọa.
- Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.
- Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

- Các cổ đông phải giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu.
- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo Luật doanh nghiệp.
- Cổ đông đến Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.
- Thực hiện nghiêm túc các biện pháp phòng tránh dịch bệnh, đảm bảo sức khỏe cho cổ đông và những người xung quanh như các thủ tục khai báo y tế, đo thân nhiệt, rửa tay sát khuẩn cũng như đeo khẩu trang trong suốt quá trình Đại hội diễn ra.

Điều 7: Tiến hành đại hội

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 17/03/2023.

Điều 8: Phát biểu ý kiến trong Đại hội:

Để đảm bảo tránh trùng lặp trong ý kiến phát biểu, đề nghị Cổ đông đăng ký nội dung ý kiến với Đoàn chủ tịch (qua Thư ký đại hội) bằng phiếu đóng góp ý kiến, sau khi Chủ tọa trả lời nếu cần tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa mời, cổ đông mới được phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá 01 phút, nội dung cần ngắn gọn, súc tích.

Điều 9: Thể lệ biểu quyết

- 9.1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền biểu quyết các vấn đề tại Đại hội bằng hình thức giơ Phiếu biểu quyết.
- 9.2. Các cổ đông, đại diện cho nhóm cổ đông có quyền tham dự Đại hội đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.
- 9.3. Các vấn đề được biểu quyết trong Đại hội được thông qua khi:
 - Các nội dung sau đây sẽ được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành:
 - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
 - d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - e. Tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát thực hiện theo khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

- Các vấn đề khác sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

Điều 10: Biên bản Đại hội đồng cổ đông

- Thư ký Đại hội sẽ ghi chép các nội dung của Biên bản Đại hội.
- Biên bản Đại hội phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Điều 11: Trường hợp tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông không thành

- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất.
- Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 12: Điều khoản thi hành

- Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành năm 2023 gồm 12 điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty biểu quyết thông qua.
- Chủ tọa chịu trách nhiệm điều hành Đại hội theo Quy chế này.
- Các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền và những người tham dự họp Đại hội chịu trách nhiệm thực hiện các quy định của Quy chế này./.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỌA**

Nguyễn Văn Tuấn



TÔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành,
 xã Tam An, huyện Long Thành
 tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251.3514494/96
 Fax: 0251.3514492/99
 Email: longthanhiz@szl.com.vn
 Website: <http://www.szl.com.vn>

QUY ĐỊNH VỀ THẺ LỆ BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;
 Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.*

Việc biểu quyết, kiểm phiếu thông qua các báo cáo, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 theo nguyên tắc, thể lệ sau đây:

1. Các vấn đề được Đại hội đồng cổ đông thông qua đều phải biểu quyết công khai và trực tiếp theo chương trình Đại hội đã được thông qua.
2. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các nội dung sau được thông qua nếu được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành:
 - Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
 - Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - Tổ chức lại, giải thể Công ty;
3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát thực hiện theo khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Quy chế nội bộ về quản trị công ty.
4. Trừ các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 Điều này, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề khác sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
5. Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.
6. Mỗi cổ đông có số biểu quyết được tính bằng tổng số cổ phần mà người đó sở hữu và /hoặc đại diện sở hữu.
7. Thẻ lệ biểu quyết:

Để thuận lợi và nhanh chóng trong công tác kiểm phiếu biểu quyết, cách thức biểu quyết tại Đại hội được tiến hành như sau:

- a) Khi đăng ký cổ đông tham dự Đại hội, Công ty sẽ cấp cho mỗi cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông được ủy quyền có quyền biểu quyết 01 Phiếu biểu quyết và 02 Thẻ biểu quyết (số 01&02):
 - + Trên mỗi Phiếu biểu quyết có ghi tên của cổ đông hoặc đại diện cổ đông và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó.
 - + Nội dung trên Thẻ biểu quyết số 01 là các vấn đề sẽ biểu quyết tại Đại hội.
 - + Nội dung trên Thẻ biểu quyết số 02 là biểu quyết về Nghị quyết và Biên bản Đại hội đồng cổ đông.
- b) Cổ đông hoặc đại diện cổ đông sẽ thực hiện biểu quyết bằng cách giơ Phiếu biểu quyết; đồng thời đánh dấu vào Thẻ biểu quyết.
- c) Việc biểu quyết tại Đại hội được tiến hành bằng cách giơ Phiếu biểu quyết, Ban Kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số cổ phần “**Không tán thành**”, sau đó đếm số cổ phần “**Không ý kiến**” và cuối cùng đếm số cổ phần “**Tán thành.**”
- d) Sau khi Đại hội đã biểu quyết xong các vấn đề trên Thẻ biểu quyết số 01, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành thu hồi lại Thẻ biểu quyết này để kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết chính xác cho từng nội dung, vấn đề được biểu quyết tại Đại hội. Trưởng ban kiểm phiếu sẽ công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết trước Đại hội.
- e) Khi Đại hội kết thúc, Ban kiểm phiếu sẽ thu các Thẻ biểu quyết số 02 để đưa ra kết quả biểu quyết về Biên bản và Nghị quyết của Đại hội.
- f) Trong trường hợp có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại Đại hội.

8. Quy định về Thẻ biểu quyết:

Các Thẻ biểu quyết có một trong những yếu tố sau đây là không hợp lệ:

- Thẻ không phải do Ban tổ chức phát hành theo mẫu quy định;
- Thẻ không điền vào ô nào hoặc điền vào 2 ô trở lên cho một nội dung biểu quyết;
- Thẻ tẩy, xoá, sửa chữa các ký hiệu điền trong ô;
- Thẻ điền hoặc viết, vẽ ngoài ô theo quy định;
- Thẻ rách rời không còn nguyên vẹn các ô để điền hoặc không còn đủ các thông tin phục vụ cho kiểm soát và kiểm phiếu.

Nguyên tắc, thể lệ biểu quyết, kiểm phiếu này có hiệu lực ngay sau khi được thông qua tại Đại hội.

**TM. BAN KIỂM PHIẾU
TRƯỞNG BAN**

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày 14 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
Về việc thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành,

HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 như sau:

Báo cáo tài chính năm 2022 (cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022) được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam đã được công bố thông tin theo quy định, đồng thời được đăng tải trên website của Công ty (www.szl.com.vn) bao gồm:

1. Báo cáo của Kiểm toán viên
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022
3. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022
4. Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính

(Đính kèm báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán)

Theo ý kiến của Kiểm toán viên công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên chấp thuận thông qua.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHĐCĐ.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 51

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

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. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2023-026-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
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
II. Tài sản cố định	220		223.630.276.954	119.039.458.141
1. Tài sản cố định 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. Tài sản cố định 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
1. Nguyên giá	231		692.846.042.668	664.964.720.400
2. 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 liên doanh, liên kết	252	4.2	104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	166.336.400.000	166.336.400.000
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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.968.215.709.507	1.689.862.348.245

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
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. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25.709.747.436	25.709.754.385
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	19.003.023.723	16.161.647.109
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	20.172.000.000	11.862.631.197
9. 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 = 300 + 400)	440		1.968.215.709.507	1.689.862.348.245



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

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



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
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)
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 thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.193.359.154	30.615.176.603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(268.744.548.077)	(242.166.961.641)

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
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 chủ 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 = 20+30+40)	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)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	172.285.071.042	114.357.602.653



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 06 năm 2021 để thay đổi thông tin giấy tờ pháp lý người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02 tháng 07 năm 2021 để thay đổi thông tin giấy tờ pháp lý người đại diện theo pháp luật.

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

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Khu công nghiệp (KCN) Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỡ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh; và

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 sổ 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.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 – Chi nhánh 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 về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 trị 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.

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

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 – 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 03 – 12 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 – 15 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 04 năm |
| ▪ Khác | 04 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 các 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 dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 qui 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 đồng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 hàng bán

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 các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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 suất như sau:

▪ 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 doanh nghiệp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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 3 tháng với lãi suất từ 5,5% đến 6%/năm tại ngày 31/12/2022.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	-	-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	7.500.000.000	-	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

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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 Cổ phần 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 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 tháng 12 năm 2022, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	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	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	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 phải thu này đã quá thời hạn từ trên 01 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	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 Cổ phần 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	<u>6.925.430.692</u>	<u>1.490.308.777</u>		<u>6.925.430.692</u>	<u>3.040.354.543</u>	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	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 dở dang

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	455.398.201.268	14.471.806.639	10.044.110.365	6.325.255.492	303.709.049	486.543.082.813
Mua trong năm	-	342.960.000	3.222.876.633	152.640.000	-	3.718.476.633
Đầu tư XD/CB hoàn thành	123.804.787.276	-	-	-	-	123.804.787.276
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.012.456.001)	(582.718.551)	-	(1.595.174.552)
Tại ngày 31/12/2022	579.202.988.544	14.814.766.639	12.254.530.997	5.895.176.941	303.709.049	612.471.172.170
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	344.538.783.004	11.316.290.949	7.077.836.546	4.301.342.029	303.709.049	367.537.961.577
Khấu hao trong năm	20.687.919.096	632.033.000	1.543.131.000	507.246.000	-	23.370.329.096
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.012.456.001)	(582.718.551)	-	(1.595.174.552)
Tại ngày 31/12/2022	365.226.702.100	11.948.323.949	7.608.511.545	4.225.869.478	303.709.049	389.313.116.121
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	110.859.418.264	3.155.515.690	2.966.273.819	2.023.913.463	-	119.005.121.236
Tại ngày 31/12/2022	213.976.286.444	2.866.442.690	4.646.019.452	1.669.307.463	-	223.158.056.049

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 226.327.736.654 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được chi tiết như sau:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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	329.318.820.932	38.531.513.659	-	290.787.307.273
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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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	<u>222.119.937.743</u>	<u>223.851.715.696</u>

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.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần 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
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
Cộng	<u>69.066.183.019</u>	<u>69.066.183.019</u>	<u>24.583.403.969</u>	<u>24.583.403.969</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	104.602.358	19.485.959.357	19.968.543.846	-	587.186.847
Thuế thu nhập cá nhân	-	113.445.000	3.090.090.550	3.331.640.550	-	354.995.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	7.319.703.979	7.519.991.558	-	200.287.579
Các khoản phí, lệ phí	-	85.259.566	562.947.156	581.576.376	-	103.888.786
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Cộng	-	303.306.924	30.463.701.042	31.406.752.330	-	1.246.358.212

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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.

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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	<u>19.003.023.723</u>	<u>16.161.647.109</u>
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	<u>282.441.539.732</u>	<u>248.919.346.693</u>

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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

4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	20.172.000.000	20.172.000.000	20.172.000.000	11.862.631.197	11.862.631.197	11.862.631.197
Vay dài hạn	237.683.046.704	237.683.046.704	255.932.533.581	25.106.368.803	6.856.881.926	6.856.881.926
Tổng cộng	257.855.046.704	257.855.046.704	276.104.533.581	36.969.000.000	18.719.513.123	18.719.513.123

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn bao gồm:

- Khoản vay bên liên quan với số dư đến ngày 31/12/2022 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-SZL-NMXMLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2020	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	134.930.985.396	236.945.942.939	553.064.672.621
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	101.123.214.866	101.123.214.866
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.203.000.000	(10.203.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2020	-	-	-	-	(13.030.000.000)	(13.030.000.000)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	145.133.985.396	266.109.143.805	592.430.873.487
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	99.236.310.275	99.236.310.275
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	(12.741.000.000)	(12.741.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.112.000.000	(10.112.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2021 (*)	-	-	-	-	(72.763.600.000)	(72.763.600.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay (**)	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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	Tại ngày 01/01/2022
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.

4.19.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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	<u>410.399.350.286</u>	<u>387.810.423.836</u>
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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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	<u>276.083.915.825</u>	<u>249.325.269.429</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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	<u>31.483.456.313</u>	<u>27.449.190.603</u>

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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 TSCĐ	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	<u>44.436.588.412</u>	<u>40.643.048.547</u>

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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: Thủ 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 giảm 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 nhận được trong năm.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	255.932.533.581	16.835.751.673

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
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 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; và
- Hoạt động khác

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	67.639.407.772	5.738.825.760	70.600.616.000	152.399.685.553	114.020.815.201	410.399.350.286
Cộng	67.639.407.772	5.738.825.760	70.600.616.000	152.399.685.553	114.020.815.201	410.399.350.286
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	23.346.018.268	1.251.576.044	6.459.664.800	95.734.010.240	7.524.165.109	134.315.434.461
Chi phí bán hàng	(324.406.676)	(24.747.367)	(304.448.933)	(1.742.625.928)	(491.688.565)	(2.887.917.469)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.891.545.434)	(584.709.118)	(7.193.252.703)	(18.149.894.459)	(11.617.186.698)	(44.436.588.412)
Thu nhập tài chính						31.483.456.313
Chi phí tài chính						(677.442.114)
Thu nhập khác						1.150.948.098
Chi phí khác						(56.134.245)
Lợi nhuận kế toán trước thuế						118.891.756.632
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(19.485.959.357)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(169.487.000)
Lợi nhuận sau thuế						99.236.310.275
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	30.209.879.985	17.598.603.088	-	150.435.282.509	16.909.448.586	215.153.214.168
Chi phí khấu hao	18.246.325.096	3.055.378.000	-	36.699.868.659	3.108.772.000	61.110.343.755

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	65.613.728.235	15.366.551.265	75.712.331.500	142.542.252.833	88.575.560.003	387.810.423.836
Cộng	65.613.728.235	15.366.551.265	75.712.331.500	142.542.252.833	88.575.560.003	387.810.423.836
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	21.364.562.412	5.575.859.512	7.895.657.323	94.803.029.221	8.846.045.939	138.485.154.407
Chi phí bán hàng	(338.769.754)	(75.966.487)	(374.293.474)	(1.351.431.297)	(437.884.470)	(2.578.345.482)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.580.887.082)	(1.541.225.311)	(7.593.750.845)	(16.043.285.945)	(8.883.899.364)	(40.643.048.547)
Thu nhập tài chính						27.449.190.603
Chi phí tài chính						(536.174.580)
Thu nhập khác						1.304.240.496
Chi phí khác						(3.103)
Lợi nhuận kế toán trước thuế						123.481.013.794
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(22.188.311.928)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(169.487.000)
Lợi nhuận sau thuế						101.123.214.866
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	99.741.280.471	1.531.764.558	-	11.276.586.982	178.677.521.050	291.227.153.061
Chi phí khấu hao	17.333.385.492	3.055.378.000	-	35.573.980.000	2.873.201.685	58.835.945.177

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
5. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15. Thành viên Hội đồng quản trị	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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	5.245.342.000	10.331.114.380

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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 VND	Năm 2021 VND
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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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 VND	Năm 2021 VND
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 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập 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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
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 tháng 9 năm 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 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)	32.000.000	-
Cộng		1.328.000.000	1.162.000.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
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		<u>4.595.129.898</u>	<u>3.717.920.881</u>

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
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 Thi Hoa	Thành viên	96.000.000	71.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	80.000.000	20.000.000
Cộng		<u>1.032.350.500</u>	<u>1.002.010.000</u>

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	5.274.891.532	5.274.891.532

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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

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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản 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
Đầu tư ngắn hạn	177.000.000.000	70.000.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	539.209.479.982	394.180.349.930

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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	<u>461.380.801.648</u>	<u>144.450.120.679</u>

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 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
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	<u>195.873.079.982</u>	<u>157.843.949.930</u>

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. Mục 4.6 trong Bảng thuyết minh 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 VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
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	<u>257.855.046.704</u>	<u>188.488.359.837</u>	<u>15.037.395.107</u>	<u>461.380.801.648</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
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	<u>18.719.513.123</u>	<u>107.086.787.467</u>	<u>18.643.820.089</u>	<u>144.450.120.679</u>

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 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (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 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (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.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)


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.




Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc


Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng


Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/BC-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày 14 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

PHẦN I: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

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: Triệu đồng)

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)
1	Tổng Doanh thu	428.245	443.034	103,5%
2	Lợi nhuận trước thuế	110.954	118.892	107,2%
3	Lợi nhuận sau thuế	92.395	99.236	107,4%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế TNDN trên VCSH	26,2%	28,1%	107,4%
5	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	22.275	30.664	137,7%
6	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	359.246	161.377	44,92%
7	Chi phí bồi thường các dự án mới	478.465	880	0,18%

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm đã kiểm toán)

Chi tiết:

a. 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.

b. 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 cho thuê 03 NX; Ký Bản thỏa thuận cho thuê 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 cho thuê 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).

c. 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.

d. Tình hình bán hàng của Cửa hàng xăng dầu Sonadezi

TT	Nội dung	ĐVT	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. Công tác xây dựng cơ bản

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 chiến lược kinh doanh là 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.

3. Công tác quản lý 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.

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 Chuyên 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).

5. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.

- *Tuyển dụng:* 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 đánh giá năng lực của nhân viên thông qua kết quả công việc của các kỳ đánh giá 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, chế độ của công ty:* 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 hàng 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.

6. Các hoạt động xã hội của Công ty trong năm 2022

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...

PHẦN II: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

1. Kế hoạch năm 2023:

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 được duyệt
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 chi trả cổ tức dự kiến	%	25%
6	Quỹ lương 2023	Đồng	19.982.242.000
	Trong đó:		
	- <i>Quỹ lương Người quản lý</i>	Đồng	4.255.200.000
	- <i>Quỹ lương CB.CNV</i>	Đồng	15.727.042.000

2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2023:

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

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 Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) và Khu dân cư 3ha đồng thời tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Sona Riverview. Kế hoạch XDCB năm 2023 khoảng 677 tỷ đồng.

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 nhà ở Sonadezi Long Thành (03ha).
- 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.

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.

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.

3. Giải pháp thực hiện

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

- Củng cố và phát triển thương hiệu của công ty
- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC, đẩy mạnh chính sách giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới 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.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành như trên.

Trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tuấn

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày tháng 04 năm 2023.

TỜ TRÌNH

Về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 như sau:

1. Trích lập các quỹ và cổ tức năm 2023.

TT	Nội dung	Thực hiện 2022 (đồng)		
		Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ	Lý do
1	Lợi nhuận sau thuế	99.236.310.275		
2	Trích quỹ	18.080.726.000	18,22%	
2.1	Quỹ đầu tư PTSX	9.924.000.000	10,00%	
2.2	Các Quỹ khác	8.156.726.000	8,22%	
a	Quỹ khen thưởng, phúc lợi CBCNV	5.587.000.000	5,63%	
b	Quỹ công tác xã hội- cộng đồng	992.363.000	1,00%	
c	Quỹ khen thưởng người quản lý	585.000.000	0,59%	
d	Quỹ khen thưởng các bên hữu quan	992.363.000	1,00%	
3	LN còn lại sau trích quỹ năm nay	81.155.584.275		
4	Lợi nhuận giữ lại các năm trước	162.442.110.179		
5	Phân bổ lợi nhuận của diện tích đã ghi nhận doanh thu 1 lần	5.845.686.000		
6	Lợi nhuận còn lại	249.443.380.454		
7	Tỷ lệ chi trả cổ tức	72.763.600.000	40%	
8	Tổng cộng lợi nhuận giữ lại chuyển sang năm sau	176.679.780.454		

2. Dự kiến phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023:

Dự kiến việc trích lập các quỹ năm 2023:

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ trích quỹ
1	Quỹ Đầu tư Phát triển	10%
2	Tổng các Quỹ còn lại	20%
	Tổng mức trích quỹ	30%

Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 là 25%/vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 phê chuẩn phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 và dự kiến phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 như trên.

Trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tuấn

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/BC-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày tháng 04 năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2023.

I. Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2022.

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)

II. 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.

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 cũng như hoạt động ứng phó với dịch Covid-19 trong 9 tháng đầu năm 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.

III. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2022.

1. Hoạt động của HĐQT:

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

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

Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp.

2. Công tác 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.

3. 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.

- 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.

IV. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích.

- Lương của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách : 27.500.000 đồng/tháng

- Thù lao của TV. HĐQT (07 người) : 8.000.000 đồng/người/tháng.

- Thù lao của TV.BKS, Thư ký Công ty (03 người): 4.000.000 đồng/người/tháng

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.

2. Hợp đồng hoặc giao dịch với Cổ đông nội bộ:

Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định của Luật.

V. Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2023

1. HĐQT định hướng hoạt động năm 2023

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.

2. Các dự án của công ty:

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.

3. Kế hoạch 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.

Trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HS.ĐHĐCĐ.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tuấn

Long Thành, ngày tháng năm 2023.

BÁO CÁO **ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2022**

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2022, Thành viên HĐQT độc lập nhận định chung như sau:

HĐQT Công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham dự họp.

1. 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, phản biện chiến lược, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty.

2. 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.

3. 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.

4. Kết luận:

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2022 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ Điều lệ, Quy chế quản trị của công ty.

- Nhìn chung, năm 2022 mặc dù chịu ảnh hưởng bởi tình hình chung như các quốc gia trên thế giới (dịch bệnh, chiến tranh, lạm phát ...) nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, đoàn kết, hợp tác thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng, HĐQT đã triển khai các giải pháp quyết liệt trong công tác giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của năm, mang lại thu nhập ổn định cho người lao động, đảm bảo lợi ích cho Công ty và Cổ đông.

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Nguyễn Thế Phòng

Đỗ Thị Quỳnh An

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

VỀ mức thù lao/lương năm 2022 và mức thù lao/lương năm 2023 của
thành viên HĐQT/BKS Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành,

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành kính trình Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua mức thù lao năm 2022 và mức thù lao/lương năm 2023 của thành viên HĐQT/BKS Công ty như sau:

I. Lương/thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2022:

- Lương của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách : 27.500.000 đồng/tháng
- Thù lao của TV. HĐQT (07 người) : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của TV.BKS, Thư ký Công ty (03 người): 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023, Thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH là 1.633.333.333 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.

II. Thù lao/lương của thành viên HĐQT, BKS năm 2023:

- Thù lao của Thành viên HĐQT (07 người) : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách: 31.800.000 đồng/tháng.
- Thù lao của Thành viên BKS, Thư ký Công ty (03 người): 4.000.000 đồng/người/tháng.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023, Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách, Thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát sẽ được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên chấp thuận thông qua.

Trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HS ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tuấn

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/BC-SZL-BKS

Long Thành, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 tại CTCP Sonadezi Long Thành

Căn cứ Luật Doanh nghiệp được Quốc hội ban hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ban Kiểm soát báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (Công ty) với các nội dung cụ thể như sau:

I. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT NĂM 2022

1. Thẩm định báo tài chính:

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam thực hiện, Ban Kiểm soát đã thẩm định và thống nhất các vấn đề sau:

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm 2022 của Công ty trình bày trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

2. Đánh giá công tác kế toán:

- Chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đầy đủ và kịp thời.

- Công tác hạch toán rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu.

- Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo quy định.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Qua quá trình giám sát các hoạt động tại Công ty năm 2022, Ban kiểm soát có các đánh giá sau:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

a. Kết quả thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2022	TH năm 2022	TH/KH 2022
1	Doanh thu và thu nhập khác	Triệu đồng	428.245	443.034	103,45%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	110.954	118.892	107,15%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	92.395	99.236	107,40%
4	Xây dựng cơ bản:		837.711	162.256	19,37%
	- Giá trị XDCCB	Triệu đồng	359.246	161.377	44,92%
	- Chi phí bồi thường		478.465	879	0,18%
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	%	25	10	40,00%

b. Chi tiết kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm trước:

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	TH/ cùng kỳ (%)
1	DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	410.399	387.810	105,82%
2	Giá vốn hàng bán	276.084	249.325	110,73%
3	LN gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	134.315	138.485	93,99%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	31.483	27.449	114,70%
5	Chi phí tài chính	677	536	126,35%
6	Chi phí bán hàng	2.888	2.578	112,01%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	44.437	40.643	109,33%
8	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	117.797	122.177	96,42%
9	Lợi nhuận khác	1.095	1.304	83,94%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	118.892	123.481	96,28%
11	Lợi nhuận sau thuế TNDN	99.236	101.123	98,13%

Số liệu bảng kết quả hoạt động SXKD năm 2022 so với cùng kỳ cho thấy:

- Chỉ tiêu Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 5,82%, trong khi đó, chỉ tiêu Giá vốn hàng bán tăng 10,73% so với cùng kỳ năm trước. Chính vì vậy, chỉ tiêu Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ đạt 93,99% so với cùng kỳ năm trước.

- Chỉ tiêu Doanh thu hoạt động tài chính chỉ tăng 14,70% so với cùng kỳ năm trước.

- Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế đạt 98,13% so với cùng kỳ năm trước.

Chi tiết kết quả kinh doanh của từng hoạt động như sau:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Nội dung	Doanh thu	Giá vốn	Lãi gộp	Tỷ lệ Lãi gộp/Doanh thu
1	Hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN Long Thành	67.639	44.316	23.323	34,48%
2	Hoạt động kinh doanh cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	144.364	43.299	101.065	70,01%
3	Hoạt động kinh doanh cho thuê nhà	5.739	3.736	2.003	34,90%
4	Hoạt động kinh doanh nhà, đất nền	-	751	(751)	
5	Hoạt động kinh doanh nước cấp	70.601	64.141	6.460	9,15%
6	Hoạt động kinh doanh xử lý nước thải	50.224	42.854	7.370	14,67%
7	Hoạt động kinh doanh Cửa hàng xăng dầu	63.629	63.268	361	0,57%
8	Hoạt động kinh doanh Dự án KCN Châu Đức	8.036	13.344	(5.308)	(66,06)%
9	Hoạt động khác	168	375	(207)	(123,21)%
	Tổng cộng	410.399	276.084	134.315	32,73%

Trong năm 2022, hầu hết các lĩnh vực kinh doanh của Công ty đều mang lại lợi nhuận, hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN Long Thành, cho thuê nhà xưởng, kinh doanh nhà mang lại tỷ lệ lãi gộp/doanh thu cao.

c. Tình hình đầu tư, xây dựng và mua sắm tài sản:

- Tình hình đầu tư tài chính:

Đến thời điểm 31/12/2022, tổng giá trị khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty vào các doanh nghiệp khác như sau:

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	% Cổ tức đã nhận trong năm 2022	Cổ tức đã nhận trong năm 2022 (triệu đồng)
Công ty CP Sonadezi An Bình	700.000	22%	24.500	20%	1.400
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	5%	2.500	20%	500
Công ty CP Sonadezi Long Bình	2.521.456	8%	63.036	25%	6.304
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	10.080.000	10%	100.800	Cổ tức năm 2021 của SZC (10%) đã nhận vào đầu năm 2022	
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	8.000.000	20%	80.000	Đầu tư từ năm 2021	

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	% Cổ tức đã nhận trong năm 2022	Cổ tức đã nhận trong năm 2022 (triệu đồng)
Tổng cộng			270.836		8.204

Về hiệu quả hoạt động đầu tư tài chính vào các công ty thành viên: Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 tại các công ty thành viên. Ban Kiểm soát đánh giá các khoản đầu tư vốn của Công ty đều đạt hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn,

- Tình hình đầu tư xây dựng cơ bản

Kế hoạch xây dựng cơ bản năm 2022 của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua ngày 14/04/2022 là 837.711 triệu đồng. Trong đó: giá trị XDCB là 328.704 triệu đồng, chi phí bồi thường là 483.336 triệu đồng. Tổng giá trị XDCB Công ty đã thực hiện tính đến ngày 31/12/2022 là 161.377 triệu đồng. Chi tiết giá trị XDCB như sau:

- Khu công nghiệp Long Thành: 23.972 triệu đồng
- Nhà xưởng cho thuê KCN Long Thành: 114.144 triệu đồng
- Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức: 3.526 triệu đồng
- Cụm công nghiệp Long Phước: 2.147 triệu đồng
- Khu dân cư Tam An: 17.526 triệu đồng
- Khu tái định cư Tam An: 63 triệu đồng

- Tình hình đầu tư, mua sắm tài sản cố định

Trong năm 2022, tình hình ghi nhận tài sản cố định và bất động sản đầu tư cụ thể như sau: Triệu đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị tăng	Giá trị giảm	Ghi chú
1	Tài sản cố định	128.017		
1.1	KCN Long Thành	120.394		
1.2	Văn phòng công ty	4.754	(1.595)	
1.3	Cửa hàng xăng dầu	343		
1.4	KCN Châu Đức	2.626		
2	Bất động sản đầu tư	27.916	(35)	
2.1	Nhà xưởng cho thuê KCN Long Thành	27.916	(35)	
2.2	Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức			

d. Về tình hình công nợ, các khoản nợ phải thu, phải trả:

Triệu đồng

Stt	Đối tượng nợ	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022
-----	--------------	---------------------	---------------------

		Nợ phải thu quá hạn	Trích lập dự phòng	Nợ phải thu quá hạn	Trích lập dự phòng
1	Công nợ hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN Long Thành	6.925	3.885	6.925	5.435
	Cộng	6.925	3.885	6.925	5.435

- Trong năm 2022, Ban Điều hành đã chỉ đạo, theo dõi, đôn đốc thu hồi công nợ khách hàng, xử lý các khoản khách hàng nợ dây dưa và thực hiện các chế tài khi cần thiết.

- Các khoản công nợ phải thu, phải trả là những khoản công nợ luân chuyển.

- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán đến 31/12/2022 trị giá 6.925 triệu đồng. Công ty đã trích dự phòng theo tỷ lệ quy định là 5.435 triệu đồng.

e. Tình hình thanh kiểm tra của Cơ quan Nhà nước

Trong năm 2022, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai kiểm tra công tác an toàn phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ tại Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành.

Trong năm 2022, Công ty bị xử phạt vi phạm hành chính với các nội dung:

- Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo Quyết định số 76/QĐ - XPHC ngày 12/04/2022 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường theo Quyết định số 1269/QĐ - XPHC ngày 17/05/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Tình hình tài chính của Công ty thời điểm 31/12/2022:

a. Cơ cấu tổng tài sản, nguồn vốn đến ngày 31/12/2022:

Dvt: đồng

	Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
A	<u>TÀI SẢN NGẮN HẠN</u>	<u>497.603.982.076</u>	<u>370.220.822.281</u>
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	172.285.071.042	114.357.602.653
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	177.000.000.000	70.000.000.000
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	59.765.151.416	100.619.338.544
IV	Hàng tồn kho	77.655.592.106	77.391.927.154
V	Tài sản ngắn hạn khác	10.898.167.512	7.851.953.930
B	<u>TÀI SẢN DÀI HẠN</u>	<u>1.470.611.727.431</u>	<u>1.319.641.525.964</u>
I	Các khoản phải thu dài hạn	3.680.592.539	3.680.592.539
II	Tài sản cố định	223.630.276.954	119.039.458.141
III	Bất động sản đầu tư	363.527.221.736	374.177.413.127
IV	Tài sản dở dang dài hạn	385.442.858.827	326.512.019.829

	Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
V	Đầu tư tài chính dài hạn	270.836.400.000	270.836.400.000
VI	Tài sản dài hạn khác	223.494.377.375	225.395.642.328
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>1.968.215.709.507</u>	<u>1.689.862.348.245</u>
A	<u>NỢ PHẢI TRẢ</u>	<u>1.374.398.339.745</u>	<u>1.097.431.474.758</u>
I	Nợ ngắn hạn	170.649.149.387	130.556.512.537
II	Nợ dài hạn	1.203.749.190.358	966.874.962.221
B	<u>VỐN CHỦ SỞ HỮU</u>	<u>593.817.369.762</u>	<u>592.430.873.487</u>
I	Vốn chủ sở hữu	593.817.369.762	592.430.873.487
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	4.000.619.235	4.000.619.235
3	Cổ phiếu quỹ	(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4	Quỹ đầu tư phát triển	155.245.985.396	145.133.985.396
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	257.383.640.080	266.109.143.805
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác		-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	<u>1.968.215.709.507</u>	<u>1.689.862.348.245</u>

b. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2021
1	Cơ cấu tài sản			
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	25,28	21,91
	Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	74,72	78,09
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	69,83	64,94
	Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	30,17	35,06
	Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	lần		1,81
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	2,92	2,84
	Khả năng thanh toán nhanh	lần	2,05	1,41
4	Tỷ suất sinh lợi			
	Tỷ suất LNST/ Tổng tài sản	%	5,04	5,98
	Tỷ suất LNST/ Vốn CSH	%		29,52
	Tỷ suất LNST/ Doanh thu thuần	%	24,18	26,08

Chỉ số thanh toán có tính thanh khoản tốt cho thấy doanh nghiệp có thể đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu: lần (đã trừ quỹ khen thưởng), nợ phải trả vượt trên vốn chủ sở hữu, tuy nhiên chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nợ phải trả là Doanh thu chưa thực hiện chiếm %. Nếu loại trừ chỉ tiêu doanh thu chưa thực hiện thì Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu = .

c. Phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2021 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng thường niên năm 2022.

3. Thông tin về các bên có liên quan

a. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai,	Cổ đông nội bộ, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3600471493, ngày 05/09/2000, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	211,213 QL 15, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai	Gửi tiền có kỳ hạn	50.000 triệu đồng
2	Công ty CP Sonadezi An Bình	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3600449307, ngày 12/01/2000, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113 – 116 Lô C đường 9, KDC An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	Bán hàng (cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải,..) Mua hàng (Thi công xây dựng)	3.668 triệu đồng 27.838 triệu đồng
3	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3600899948, ngày 26/06/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1	Mua hàng hóa, dịch vụ (thuê mặt bằng, phí sử dụng nước,..)	7.635 triệu đồng

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3600890938, ngày 15/05/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1	Bán hàng (xăng, dầu; sử dụng nước) Mua hàng hóa, dịch vụ	433 Triệu đồng 42.675 triệu đồng
5	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3601635899, ngày 29/04/2009, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.185 triệu đồng
6	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3600259296, ngày 07/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 48, CMT8, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai	Mua hàng hóa dịch vụ	64.357 triệu đồng
7	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty Sonadezi	3600274914, ngày 16/10/2015, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 12, Đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai	Mua hàng hóa dịch vụ (vận chuyển & xử lý rác)	68 triệu đồng
8	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty Sonadezi	3600510590, ngày 25/09/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 9, Đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai	Bán hàng (sử dụng nước) Mua hàng (Thi công xây dựng)	21 Triệu đồng 58.369 triệu đồng

b. Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có.

c. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo).

Stt	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Bà Trần Thị Thanh Thủy (TV HĐQT SZL, đại diện vốn góp từ Quỹ ĐTPT tỉnh ĐN).	Hợp đồng tiền gửi: 1, Hợp đồng số 03/2022/HĐTG ngày 10/08/2022 2, Hợp đồng số 01/2022/HĐTG ngày 08/06/2022	30.000 triệu đồng 20.000 triệu đồng
2	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Ông Nguyễn Văn Tuấn (TV HĐQT SZL, TV HĐQT & TGD SZC)	Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Châu Đức	
3	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Ông Trần Anh Tuấn (TV HĐQT SZL, TV HĐQT SZA)	Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Long Thành	366 triệu đồng /năm
3	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Ông Lê Xuân Sâm (PTGD SZL, TV HĐQT SDV) Ông Đinh Ngọc Thuận (TV HĐQT SZL, TV HĐQT SDV)	- Hợp đồng nguyên tắc về vận chuyển, xử lý và tiêu hủy chất thải, - Hợp đồng dịch vụ thuê xử lý nước thải trong KCNLT	6,5 triệu đồng /tháng
4	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)	Ông Lê Xuân Sâm (PTGD SZL, TV HĐQT SDV) Ông Đinh Ngọc Thuận (TV HĐQT SZL, TV HĐQT SDV)	- Hợp đồng dịch vụ bảo vệ SGD + Cây xăng. - Hợp đồng dịch vụ bảo vệ tại cụm công nghiệp Long Phước 1. - Hợp đồng dịch vụ bảo vệ nhà xưởng tại KCN Châu Đức.	36 triệu đồng /tháng 19 triệu đồng /tháng 21 triệu đồng /tháng

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: Không có

- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý: Không có

4. Đánh giá việc quản lý điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

a. Đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty:

- Hội đồng quản trị gồm 7 thành viên, trong đó 02 thành viên kiêm nhiệm trong ban điều hành Công ty. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

- HĐQT đã tổ chức và duy trì đều đặn các phiên họp định kỳ theo đúng quy định của Điều lệ Công ty. Ngoài ra, để kịp thời đưa ra các quyết định, chỉ đạo sản xuất kinh doanh, HĐQT còn thường xuyên thực hiện lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản. Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT đáp ứng kịp thời với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Công ty.

- HĐQT thường xuyên giám sát hoạt động của ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hoạt động sản xuất kinh doanh. Phối hợp cùng ban điều hành chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty.

- HĐQT đã thống nhất chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam là đơn vị được Bộ Tài chính công nhận và thực hiện công tác kiểm toán một cách khách quan, chặt chẽ và hiệu quả.

b. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty:

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 thành viên.

- Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch được giao, thực hiện chức năng và quyền hạn theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

III. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ

1. Về công tác quản lý tài chính kế toán

- Công ty thực hiện chế độ lập, gửi báo cáo và thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước đầy đủ, kịp thời. Trong năm 2022 tổng số phát sinh phải nộp ngân sách: 30.464 triệu đồng, đã nộp 31.407 triệu đồng.

- Công ty đã hoàn thành kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận năm 2022. Về công tác thu hồi công nợ, Ban Điều hành đã chỉ đạo, theo dõi, đôn đốc thu hồi công nợ khách hàng, xử lý các khoản khách hàng nợ dầy dụa và thực hiện các chế tài khi cần thiết. Ban kiểm soát kiến nghị với HĐQT và Ban điều hành tiếp tục tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, hạn chế phát sinh các khoản nợ xấu mới.

2. Về công tác quản trị dự án đầu tư

Năm 2022, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo và điều hành kịp thời các hoạt động của các dự án mới như: Cụm CN Long Phước 1, Khu dân cư 3ha, đồng thời phối hợp với các cơ quan ban ngành liên quan sớm hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng... để các dự án được triển khai kịp thời đáp ứng dịch vụ cho lựa chọn nhà đầu tư vào dự án.

Tuy nhiên, công tác xây dựng cơ bản năm 2022 chỉ đạt khoảng % so với kế hoạch. Trong đó, mảng XD/CB đạt 58%, mảng đền bù đạt 45%, vẫn còn một số hạng mục công trình chưa thực hiện đúng tiến độ kế hoạch năm 2022 do những nguyên nhân sau:

- Việc xây dựng kế hoạch được thực hiện từ đầu năm 2022. Tuy nhiên, việc triển khai kế hoạch phải phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty xuyên suốt trong năm 2022 đồng thời đáp ứng nhu cầu sử dụng thực sự của khách hàng nên tiết giảm một số hạng mục hoặc điều chỉnh tiến độ triển khai một số hạng mục cho phù hợp với thực tế.

- Hiện tại, việc triển khai xây dựng hạ tầng KCN Long Thành, KDC Tam An còn gặp một số khó khăn về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, điều chỉnh quy hoạch và một số trường hợp tái lần chiếm xây dựng trái phép. Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để giải quyết các vấn đề tồn đọng về giải phóng mặt bằng nhằm triển khai hoàn thiện các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

3. Về công tác quản trị công ty

Căn cứ vào các quy định và quy chế của Tổng công ty Sonadezi, HĐQT và Ban điều hành Công ty Sonadezi Long Thành đã ban hành các quy chế, quy định, hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban, thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, xử lý văn bản.

Ban kiểm soát kiến nghị với HĐQT và Ban điều hành:

- Tiếp tục cập nhật, bổ sung, hoàn thiện các quy định, quy chế cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, phù hợp với yêu cầu quản lý điều hành, tạo hành lang pháp lý nội bộ cho công ty, góp phần tích cực vào công tác quản lý, điều hành cũng như toàn bộ hoạt động của công ty.

- Tăng cường công tác kiểm tra nội bộ để đảm bảo hoạt động kiểm soát rủi ro được thực hiện tốt trong toàn hệ thống Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- HĐQT;
- Lưu: BKS,

TM. BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Ngọc Trang

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH
Về việc chọn đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành,

Ban Kiểm soát Công ty xin đề xuất danh sách 03 Công ty kiểm toán độc lập được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết, tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2023 như sau:

TT	Tên Công ty kiểm toán	Tên viết tắt	GCNĐKKD, GCNĐT	Địa chỉ liên hệ
1	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C	A&C	Số 4102047448 Ngày 9/12/2003	02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
2	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam	RSM	Số 0302361789 Ngày 27/6/2016	140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam	AASCS	Số 035011729 Ngày 27/7/2014	29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn 01 (một) trong 03 (ba) đơn vị kiểm toán trên để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành theo đúng quy định của Nhà nước.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: ĐHĐCĐ.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thị Ngọc Trang