

Số: 131 /SZB

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2023

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: marketing@szb.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Duy – Người được ủy quyền công bố thông tin
- Loại thông tin công bố:
 Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo Thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long bình.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/03/2023 tại đường dẫn: www.szb.com.vn

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

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo Thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, Thư ký.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**



Nguyễn Minh Duy



**20
22**

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

szb.com.vn



MỤC LỤC

CHƯƠNG 1

THÔNG TIN CHUNG

6

CHƯƠNG 2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM 2022

24

CHƯƠNG 3

BÁO CÁO CỦA
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

44

CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

54

CHƯƠNG 5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

58

CHƯƠNG 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM
TOÁN NĂM 2022

70



01



THÔNG TIN CHUNG

- ❖ Thông tin khái quát
- ❖ Quá trình hình thành và phát triển
- ❖ Các giải thưởng trong năm 2022
- ❖ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- ❖ Mô hình quản trị và bộ máy quản lý
- ❖ Định hướng phát triển
- ❖ Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (Sonadezi Long Bình)
Mã cổ phiếu	SZB
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Địa chỉ	Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình Tân, TP Biên Hòa, T. Đồng Nai
Số điện thoại	(0251) 3834700
Số fax	(0251) 3835164
Website	szb.com.vn
Email	marketing@szb.com.vn
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 3601867699

DẤU ẤN THƯƠNG HIỆU

Thương hiệu Sonadezi Long Bình được kế thừa và phát triển từ nhận diện thương hiệu có bề dày hơn 30 năm của Tổng Công ty Sonadezi. Theo đó, phần biểu tượng logo được kết hợp đồng điệu với phần tên Sonadezi Long Bình, đi kèm theo là yếu tố nhận diện thương hiệu đặc trưng “ba tam giác”. Biểu tượng ba tam giác mang ý nghĩa của dự phát triển không ngừng và liên mạch, màu vàng đồng đem lại cảm quan về sự thịnh vượng, bền vững.

Tổ hợp logo doanh nghiệp và biểu tượng thương hiệu được sử dụng nhất quán và chuyên nghiệp để đại diện cho hình ảnh Sonadezi Long Bình





QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



CTCP Sonadezi Long Bình chính thức thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi. Quản lý, vận hành và khai thác các dự án KCN Biên Hoà II, Gò Dầu, Xuân Lộc. Khởi công dự án Khu dân cư Trảng Bom (thuộc khu quy hoạch đô thị 55 ha của thị trấn Trảng Bom).

KCN Biên Hoà II được công nhận Khu công nghiệp Hạng I. Xây dựng và vận hành hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 nhằm nâng cao năng lực quản trị của Công ty.

Xây dựng hệ thống quản lý tích hợp Pas 99 (bao gồm Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015, Quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015 và Quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007) nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp và sự minh bạch, mạch lạc trong hệ thống quản lý, quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực quốc tế.

Tái đầu tư cơ sở hạ tầng, chỉnh trang, cải tạo các KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu

Niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội. Kỷ niệm 10 năm thành lập.

Đầu tư nhà máy Xử lý nước thải KCN Xuân Lộc – Giai đoạn 2 nâng tổng công suất lên 2.500 m³





CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM 2022



Top 5 Doanh nghiệp Quản trị công ty tốt nhất nhóm vốn hóa nhỏ do Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh tổ chức



KCN Biên Hòa 2 được trao Chứng nhận KCN tiêu biểu năm 2022 do Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp tổ chức



Top 10 Doanh nghiệp niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) quản trị công ty tốt năm 2021-2022





NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

Cho thuê văn phòng: Sản phẩm văn phòng cho thuê và các dịch vụ, tiện ích cộng thêm được tích hợp tại tòa nhà Trung tâm Dịch vụ (TTDV) Sonadezi tọa lạc tại KCN Biên Hòa 2 - được xây dựng trong khuôn viên rộng khoảng 13.000 m². Tòa nhà có khả năng đáp ứng nhu cầu về văn phòng với diện tích linh hoạt từ 50 m² - 220 m², được trang bị hoàn thiện với nhiều mảng xanh, thân thiện với thiên nhiên, cùng bãi đỗ ô tô, nhà xe máy và các dịch vụ tiện ích đi kèm.

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

Bất động sản dân dụng: Dự án khu dân cư Trảng Bom diện tích 87.557,1 m², bao gồm 330 sản phẩm nhà và đất nền. Trong đó, nhà dân dụng chiếm 17% với 57 căn nhà liên kế và biệt thự đơn lập. Đất nền chiếm 83% với 273 nền đất (diện tích đa dạng từ 100m² đến 300m²). Hiện tại, dự án đã hoàn thành.

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

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



Khu công nghiệp Biên Hòa 2

Phường An Bình, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai



Khu công nghiệp Gò Dầu

Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai



Khu công nghiệp Xuân Lộc

Xã Xuân Tâm, xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai



Khu công nghiệp Thạnh Phú

Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai



Khu dân cư Trảng Bom

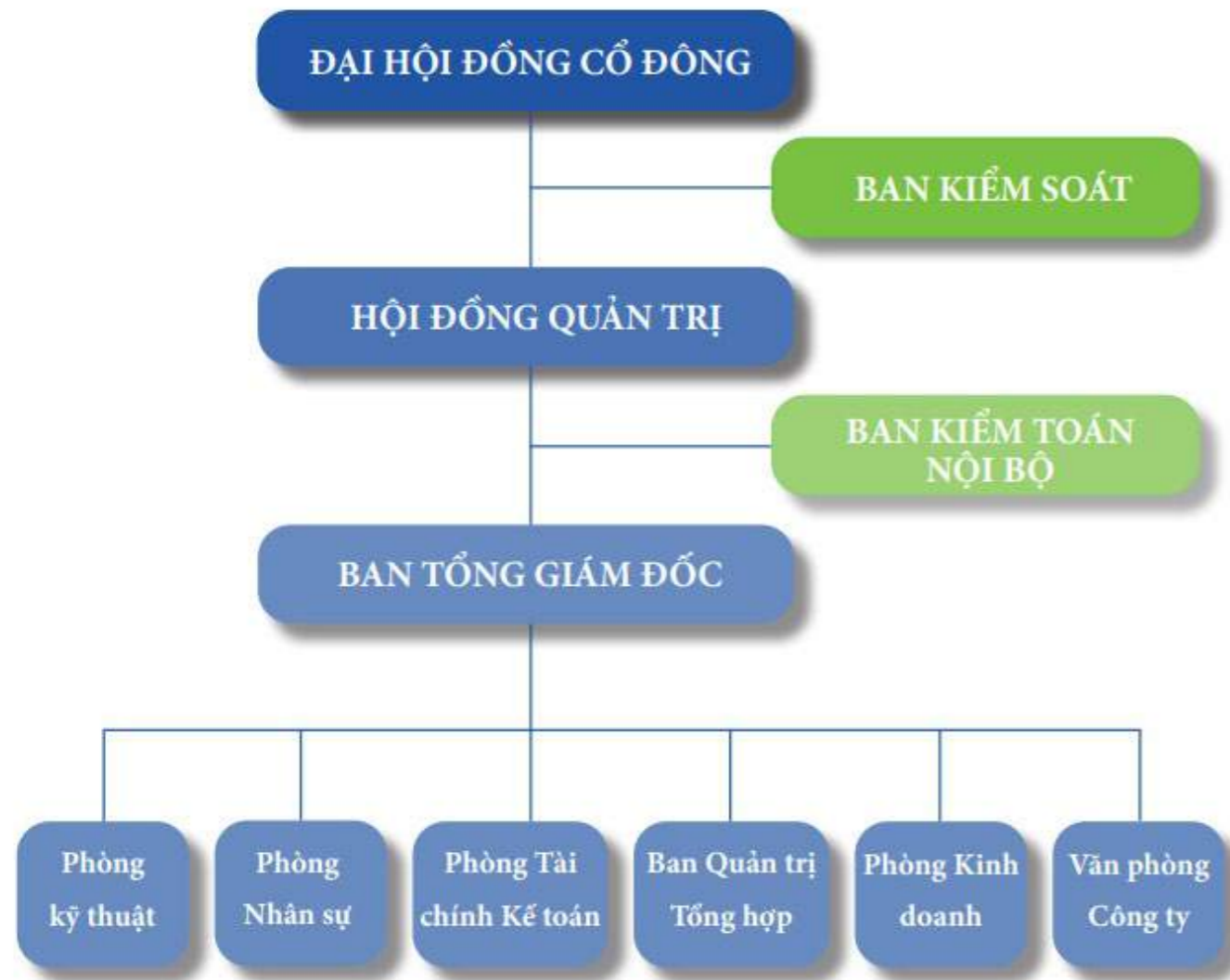
Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai





MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình không có công ty con, công ty liên kết

Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết. Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định những vấn đề thuộc quyền hạn theo quy định của Luật pháp và Điều lệ Công ty. Các cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ và thực hiện biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý Công ty, do ĐHĐCĐ bầu ra. Hội đồng quản trị có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

Ban Kiểm soát: là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra, hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, có nhiệm vụ kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty. Hiện tại, Ban Kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên do ĐHĐCĐ bầu hoặc miễn nhiệm theo thể thức bầu trực tiếp, bỏ phiếu kín.

Ban Giám đốc: Tổng Giám đốc của Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty, là người điều hành công việc hàng ngày và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyết định công tác quản lý, điều hành, nghị quyết, kế hoạch của HĐQT. Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các công việc, nhiệm vụ được giao.





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- ❖ Với niềm tự hào là thành viên của Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến trách nhiệm của Công ty đối với khách hàng, cổ đông và cao nhất là trách nhiệm với cộng đồng, xã hội nhằm tiếp tục giữ vững và nâng cao uy tín, thương hiệu Sonadezi, đồng thời phát huy bản sắc của Sonadezi Long Bình.
- ❖ Theo dòng chảy của sự tiến bộ khoa học công nghệ, Sonadezi Long Bình đặt trọng tâm và việc đẩy mạnh và ứng dụng công tác chuyển đổi số và số hóa dữ liệu nhằm cung cấp dữ liệu hiệu quả cho việc quản lý và ra quyết định
- ❖ Tại các KCN đã và đang lấp đầy do Công ty quản lý, mục tiêu chính là gia tăng sự hài lòng và tìm kiếm các nhà đầu tư tiềm năng:
 - » Tập trung công tác chăm sóc khách hàng ở các dự án khu công nghiệp đã lấp đầy, duy tu bảo trì hạ tầng kỹ thuật và cây xanh thảm cỏ, đảm bảo an ninh trật tự và công tác bảo vệ môi trường, đồng thời cải tạo nâng cấp một số đường giao thông xuống cấp tại các KCN.
 - » Các dự án đang triển khai sẽ được ưu tiên hoàn tất thủ tục thuê đất Nhà nước, bồi thường GPMB và đầu tư hạ tầng kỹ thuật để sớm đưa vào khai thác các sản phẩm đủ điều kiện kinh doanh.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

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



Các mục tiêu phát triển bền vững:

- Nhằm hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường, phát triển doanh nghiệp gắn liền với sự phát triển của cộng đồng xã hội trong chiến lược phát triển dài hạn.
- Hiện nay, tất cả các khu công nghiệp do Công ty quản lý đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với công nghệ xử lý hiện đại, hoạt động ổn định và đạt tiêu chuẩn xả thải theo luật định. Để đảm bảo quy trình xử lý chất thải đúng quy định, Công ty đã liên kết với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường để thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, xử lý đúng quy trình và hạn chế tối đa ảnh hưởng tới môi trường.
- Chính sách bảo hiểm, chế độ phúc lợi cho cán bộ công nhân viên Công ty luôn được đảm bảo, người lao động được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, cạnh tranh và công bằng.
- Ngoài ra, Công ty tích cực tham gia các chương trình từ thiện, xã hội thiết thực và ý nghĩa như hỗ trợ các quỹ chăm lo cho các hộ nghèo khó khăn do đại dịch Covid 19, Quỹ nạn nhân chất độc màu da cam, quỹ vì người nghèo; hỗ trợ kinh phí xây dựng các công trình giao thông vùng nông thôn trên địa bàn hoạt động của Công ty.





CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2022, thế giới hy vọng sẽ chứng kiến sự phục hồi kinh tế sau đại dịch COVID-19. Tuy nhiên, nhu cầu tiêu thụ tăng trở lại cùng với đà mở cửa kinh tế sau đại dịch đã gây ra giá cả tăng cao, đặc biệt là đối với hàng hóa năng lượng. Giá khí đốt và dầu thô đã chạm mức cao nhất trong nhiều năm, dẫn đến tình trạng khủng hoảng chi phí sinh hoạt ở nhiều quốc gia và vòng xoáy lạm phát hậu đại dịch.

Mặc dù bối cảnh kinh tế thế giới đang phức tạp, song chính sách kinh tế của Việt Nam trong năm 2022 đã được đưa ra và thực hiện hiệu quả, nhằm hỗ trợ sự phục hồi và phát triển của nền kinh tế trong tình hình khó khăn này. Chính sách tiền tệ được thực hiện ổn định, giúp giảm thiểu rủi ro tài chính và hạn chế lạm phát. Chính sách tài khóa linh hoạt và hiệu quả, giúp tăng cường quản lý chi tiêu công và hỗ trợ phát triển kinh tế. Môi trường đầu tư kinh doanh đã cải thiện và đóng góp tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế-xã hội, tạo được sự tin tưởng và ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Một số ngành đã có mức tăng trưởng cao hơn năm trước khi có dịch COVID-19.

Ngoài ra, những nỗ lực trong cải cách hành chính và thu hút đầu tư nước ngoài đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đồng thời giúp nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế Việt Nam trên thị trường quốc tế.

Kết quả kinh tế của Việt Nam trong năm 2022 là rất tích cực, đặc biệt là trong bối cảnh khó khăn của thế giới. Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, lần đầu tiên quy mô GDP của Việt Nam đạt 409 tỷ USD. GDP năm nay tăng 8,02% so với năm trước do nền kinh tế được khôi phục trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Vốn

đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

Tuy nhiên, sự biến động liên tục và không thể dự đoán của nền kinh tế như lãi suất, tỷ giá và lạm phát đều có thể ảnh hưởng trực tiếp đến chiến lược và hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy, để giảm thiểu rủi ro và đảm bảo sự ổn định trong kinh doanh, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng việc theo dõi kỹ lưỡng các biến động của nền kinh tế. Chúng tôi luôn nỗ lực để kịp thời đưa ra các giải pháp thay đổi phù hợp và hiệu quả nhất, từ đó tối ưu hóa hoạt động sản xuất kinh doanh và tăng cường sự cạnh tranh trên thị trường.



Rủi ro pháp luật

Sonadezi Long Bình là Công ty cổ phần đại chúng và đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Vì vậy, Công ty phải tuân thủ rất nhiều văn bản luật khác nhau, bao gồm cả Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế và nhiều văn bản luật khác. Bên cạnh đó, Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản dân dụng, do đó cũng phải chịu tác động của các văn bản pháp luật liên quan, bao gồm Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường và nhiều luật khác.

Những thay đổi trong hệ thống pháp luật có thể gây ra nhiều tác động đến tình hình quản trị và hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Sonadezi Long Bình luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật và chủ động nghiên cứu, bổ sung kịp thời và đưa ra các biện pháp ứng phó hợp lý để tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu rủi ro từ những thay đổi pháp lý này. Việc thực hiện các biện pháp ứng phó này đòi hỏi Công ty phải có sự am hiểu sâu sắc về quy định pháp luật và có khả năng đưa ra các quyết định thích hợp trong thời gian ngắn.

Rủi ro cạnh tranh

Việc đảm bảo kiểm soát hiệu quả dịch bệnh Covid-19 và tích cực tham gia các hiệp định thương mại tự do đã tạo điều kiện thuận lợi cho Việt Nam trong việc thu hút vốn FDI, tổng vốn đăng ký vào Việt Nam trong năm 2022 đạt gần 27,72 tỷ USD và giải ngân đạt mức kỷ lục 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với cùng kỳ năm 2021. Điều này cũng đã mang đến nhiều cơ hội cho ngành bất động sản khi các tập đoàn toàn cầu đã chuyển dịch sản xuất sang các nước trong khu vực Đông Nam Á, trong đó có Việt Nam. Ngoài ra, Đồng Nai còn có nhiều lợi thế cạnh tranh với sân bay quốc tế Long Thành (dự kiến hoàn thành vào năm 2025) và gần cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nhiều dự án hạ tầng cũng đang được đầu tư như cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường vành đai 3 TP.HCM, tạo thuận lợi cho vận chuyển hàng hóa của các doanh nghiệp khi đầu tư vào tỉnh.

Tuy nhiên, vẫn tồn tại thách thức về diện tích đất công nghiệp để cho thuê còn rất ít và thường nằm rải rác, không đáp ứng được nhu cầu của nhà đầu tư lớn, cùng với các khu công nghiệp mới đang trong quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng. Điều này đã dẫn đến việc Đồng Nai “đánh rơi” hàng tỷ USD đầu tư vào các khu công nghiệp. Do đó, để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư, Sonadezi Long Bình đã chủ động đa dạng hóa và nâng cao chất lượng sản phẩm để phù hợp với nhu cầu của khách hàng. Ngoài ra, công ty cũng liên tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư và hợp tác kinh doanh mới, nhằm gia tăng giá trị Công ty và duy trì đà tăng trưởng trong tương lai.





CÁC RỦI RO (tiếp theo)

Rủi ro đặc thù ngành

Sonadezi Long Bình là một doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp. Để phát triển và triển khai các dự án mới, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là một trong những vấn đề được đặt lên hàng đầu. Tuy nhiên, việc bồi thường giải phóng mặt bằng không phải lúc nào cũng diễn ra suôn sẻ và không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố bên ngoài.

Các yếu tố như thay đổi khung giá đất, tiến độ bồi thường, thủ tục hành chính,... đều có tác động đáng kể đến hoạt động đầu tư phát triển dự án mới của Công ty. Nếu không được giải quyết đúng cách và kịp thời, các vấn đề liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng có thể dẫn đến rủi ro tài chính, pháp lý, và tác động đến uy tín và danh tiếng của Công ty.

Sonadezi Long Bình luôn chủ động trong việc tìm giải pháp tháo gỡ vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án mới. Để giảm thiểu ảnh hưởng của các rủi ro khách quan này đến hoạt động kinh doanh của Công ty, Sonadezi Long Bình thường xuyên đưa ra các chiến lược và kế hoạch cụ thể để đối phó với các tình huống khó khăn, tối ưu hóa quy trình và tăng cường khả năng tương tác với các bên liên quan nhằm đạt được sự đồng thuận và giải quyết các vấn đề hiệu quả. Ngoài ra, Công ty cũng luôn đặt mục tiêu tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng và xã hội, bằng cách đảm bảo các quy trình bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện một cách công bằng và minh bạch, tôn trọng quyền lợi của các bên liên quan và tăng cường sự tin tưởng và hỗ trợ từ cộng đồng.

Rủi ro môi trường

Trong quá trình sản xuất và kinh doanh, các sự cố môi trường có thể gây ra rủi ro đến môi trường xung quanh trong khu công nghiệp, gây ra ô nhiễm, suy thoái và biến đổi môi trường nghiêm trọng. Các sự cố này có thể đến từ việc xả nước thải, xả khí thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường; vận chuyển, chôn, lấp, đổ, thải, đốt chất thải rắn, chất thải nguy hại không đúng quy trình kỹ thuật; các sự cố về rò rỉ, vỡ đường ống nước cấp, nước thải, sự cố cháy, nổ, sự cố rò rỉ hóa chất tại các nhà máy trong KCN hoặc trong quá trình vận chuyển trên đường, nước thải của các doanh nghiệp trong KCN vượt giới hạn tiếp nhận nước thải của nhà máy xử lý nước thải tập trung và nước thải tiếp nhận vượt công suất nhà máy.

Tuy nhiên, Sonadezi Long Bình đã thực hiện những phương án dự phòng để giảm thiểu tối đa rủi ro ô nhiễm này. Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, giám sát chặt chẽ công tác vận hành nhà máy xử lý nước thải và chủ động phối hợp với cơ quan chức năng để thực hiện việc kiểm tra, giám sát công tác bảo vệ môi trường tại các doanh nghiệp.

Ngoài ra, Sonadezi Long Bình còn có những giải pháp dự phòng từ khâu thiết kế, thi công và vận hành để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh. Công ty luôn thực hiện đúng quy trình vận hành và thường xuyên kiểm tra, đánh giá và điều chỉnh các hoạt động bảo vệ môi trường.

Để đảm bảo việc xử lý chất thải đúng quy trình, Sonadezi Long Bình liên kết với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường để tiến hành phân loại chất thải tại nguồn và tiến hành xử lý theo đúng quy trình. Bên cạnh đó, Công ty còn áp dụng các công nghệ xử lý môi trường tiên tiến để giảm thiểu tác động của hoạt động sản xuất kinh doanh lên môi trường xung quanh.

Rủi ro bất khả kháng

Bên cạnh những rủi ro trên, còn có những rủi ro như cháy nổ, thiên tai, hỏa hoạn,... đây là những rủi ro hiếm khi xảy ra nhưng khi đã xảy ra thì sẽ gây ra tác động lớn tới tài sản, con người cũng như quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. SZB chủ trương đặt tiêu chuẩn an toàn lao động lên hàng đầu, định kỳ tổ chức các buổi tập huấn phòng chống cháy nổ cho người lao động nhằm phòng ngừa và hạn chế thấp nhất những hậu quả nghiêm trọng về người và tài sản khi có sự cố xảy ra. Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên mua bảo hiểm cho người lao động cũng như tăng cường công tác dự báo, dự đoán nhằm nắm bắt được những thay đổi trong ngành kinh tế, từ đó vạch ra đường lối phát triển phù hợp cho Công ty, những rủi ro và thách thức đối với Công ty trong cả hiện tại và tương lai.



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



- ❖ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- ❖ Tổ chức nhân sự
- ❖ Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
- ❖ Tình hình tài chính
- ❖ Cơ cấu cổ đông
- ❖ Trách nhiệm với môi trường và cộng đồng



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2022, dù tình hình dịch bệnh Covid vẫn chưa hoàn toàn kết thúc, nhưng đã được kiểm soát tới một mức độ nhất định, cho phép các doanh nghiệp tiếp tục sản xuất và kinh doanh. Tuy nhiên, đối với cộng đồng doanh nghiệp, việc phục hồi hoạt động không chỉ gặp phải các khó khăn thách thức đến từ chính dịch bệnh, mà còn phải đối mặt với nhiều tình huống bất ổn khác. Đáng chú ý là khủng hoảng từ xung đột địa chính trị giữa Nga và Ukraina, đang gây ra nhiều tác động tiêu cực đến hoạt động sản xuất và kinh doanh của cộng đồng doanh nghiệp.

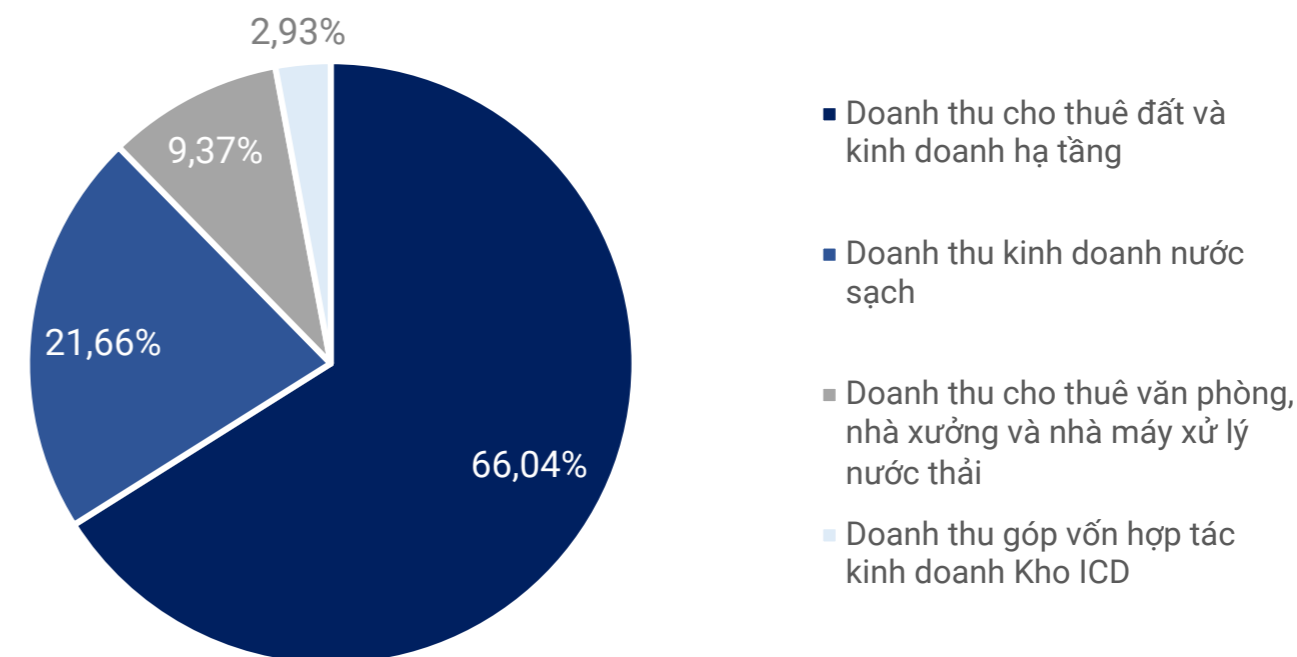
Trong đó, một trong những tác động lớn nhất của khủng hoảng là tình trạng tăng giá xăng dầu, làm ảnh hưởng trực tiếp đến ngành vận tải và loại bỏ một phần lợi nhuận của các doanh nghiệp. Đồng thời, giá thành nguyên liệu sản xuất, đặc biệt là trong ngành may mặc, da giày, chế biến gỗ, điện tử cũng tăng cao, khiến cho việc sản xuất và kinh doanh trong các lĩnh vực này trở nên khó khăn hơn bao giờ hết. Bên cạnh đó, tỷ giá cũng tăng cao, gây ảnh hưởng không nhỏ đến việc xuất khẩu hàng hoá, là một trong những nguồn thu quan trọng của nhiều doanh nghiệp.

Thị trường bất động sản công nghiệp hiện nay cho thấy tín hiệu tích cực, đặc biệt là sau đại dịch COVID-19, Việt Nam đã trở thành một trong những quốc gia thu hút các dự án FDI lớn từ những tên tuổi lớn như Lego, Samsung hay LG. Riêng ở tỉnh Đồng Nai, mặc dù vẫn đối mặt với những thách thức khó khăn, tình hình đầu tư vẫn đạt kết quả khả quan, khi mà việc thu hút đầu tư FDI đã đạt mức cao hơn 149,4% so với chỉ tiêu năm 2022, với số tiền lên đến 700 triệu USD. Đây là một dấu hiệu cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản công nghiệp tại Đồng Nai, và có thể phản ánh cả sự cải thiện của cơ sở hạ tầng hỗ trợ, bao gồm kết nối các khu công nghiệp, đáp ứng được yêu cầu phục vụ cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, để duy trì sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản công nghiệp, cần phải tiếp tục cải thiện cơ sở hạ tầng và giải quyết các thách thức khó khăn khác như thiếu nguồn lao động chất lượng cao và các vấn đề liên quan đến quy hoạch đô thị.

Đơn vị: triệu đồng

STT	Doanh thu	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	Năm 2022	Tỷ trọng năm 2022	% Năm 2022/ Năm 2021
1	Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	218.027	63,92%	238.492	66,04%	109,39%
2	Doanh thu kinh doanh nước sạch	78.432	22,99%	78.234	21,66%	99,75%
3	Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	31.844	9,34%	33.852	9,37%	106,30%
4	Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh Kho ICD	10.101	2,96%	10.579	2,93%	104,73%
5	Doanh thu kinh doanh đất nền	2.713	0,80%	0	0,00%	0,00%
Tổng cộng		341.117	100,00%	361.157	100,00%	105,87%

Cơ cấu doanh thu năm 2022



Trong năm 2022, lĩnh vực cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng của Sonadezi Long Bình đã duy trì hoạt động ổn định và hiệu quả tại 04 Khu công nghiệp (KCN) bao gồm Biên Hòa 2, Gò Dầu, Thạnh Phú và Xuân Lộc. Kết quả là, lĩnh vực này đã mang lại doanh thu đạt 238.492 triệu đồng, tăng 9,39% so với cùng kỳ và chiếm tỷ lệ 66,04% trong tổng doanh thu của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh nước, với tỷ trọng 21,66% trong cơ cấu doanh thu hầu như không có sự thay đổi so với cùng kỳ năm trước, mang lại doanh thu 78.234 triệu đồng cho Công ty. Sản phẩm nhà xưởng, văn phòng cho thuê và nhà máy xử lý nước đã đóng góp 33.852 triệu đồng cho doanh thu của Công ty.

Trong tương lai, Sonadezi Long Bình sẽ tiếp tục tập trung phát triển đa dạng sản phẩm từ nhà xưởng công nghiệp cho thuê tại các KCN để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các doanh nghiệp, đặc biệt là khi dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang các nước trong khu vực đang diễn ra mạnh mẽ. Với chi phí nhân công rẻ và tình hình chính trị ổn định, Việt Nam đang được xem là một điểm đến hấp dẫn. Các nhà xưởng được xây dựng hoàn thiện với cơ sở vật chất và hệ thống vận chuyển thuận lợi hứa hẹn sẽ mang lại kết quả kinh doanh tốt cho Công ty trong tương lai.





TỔ CHỨC NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc
2	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



Ông Nguyễn Bá Chuyên - Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kỹ thuật xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, Kỹ sư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp

- Quá trình công tác:

2001 - 2003	Phòng quản lý đô thị quận 8, TP. HCM	Nhân viên
2003 - 2005	Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng Công ty Tín Nghĩa	Chỉ huy trưởng kiêm đội trưởng số 2
2005 - 2012	Công ty CP Sonadezi An Bình	Trưởng phòng kỹ thuật
2012 - 2017	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Trưởng phòng kỹ thuật
2017 - 2022	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Phó Tổng Giám đốc
07/2020 - nay	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	TV HĐQT
26/04/2022 - nay	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

- Số cổ phần sở hữu: 170.300 cổ phần, chiếm 0,57% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có



Bà Lê Thị Kim Tuyền - Phó Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Tài chính Ngân hàng, Cử nhân anh văn

- Quá trình công tác:

02/2000 - 10/2005	Vietinbank KCN Biên Hòa	Cán bộ tín dụng
11/2005 - 03/2012	Vietinbank KCN Biên Hòa	Phó phòng khách hàng doanh nghiệp
04/2012 - 01/2013	Vietinbank KCN Biên Hòa	Trưởng phòng quản lý rủi ro và nợ có vấn đề
01/2013 - 06/2015	Vietinbank	Phó phòng Khối thẩm định kéo dài tại TP. HCM
06/2015 - 08/2015	Vietinbank KCN Biên Hòa	PGĐ phụ trách Vietinbank KCN Biên Hòa
08/2015 - 01/2019	Vietinbank KCN Biên Hòa	GD Vietinbank KCN Biên Hòa
02/2019 - 07/2020	Vietinbank Đồng Nai	PGĐ Vietinbank Đồng Nai
08/2020 - 05/2022	Tổng Công ty Sonadezi	Nhân viên Ban QTTH
11/2021 - nay	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Chủ tịch
06/2022 - nay	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi

- Số cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phiếu chiếm 0,00333%

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có



Ông Đặng Hải Bằng - Kế toán trưởng

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kế toán, kỹ thuật viên công nghệ thông tin

- Quá trình công tác:

2008 - 04/2017	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Nhân viên - Phòng kế toán
05/2017 - 04/2022	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Trưởng Ban kiểm soát
05/2022 - nay	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

- Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phiếu chiếm 0%

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

Nguyễn Văn Hoan - Ba vợ: nắm giữ 46.700 cổ phiếu, chiếm 0,16%





TỔ CHỨC NHÂN SỰ (tiếp theo)

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN LÃNH ĐẠO TRONG NĂM 2022

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc		26/04/2022
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	26/04/2022	
		Phó Tổng Giám đốc		26/04/2022
3	Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc		01/05/2022
4	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	01/06/2022	
5	Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng		01/05/2022
6	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	01/05/2022	

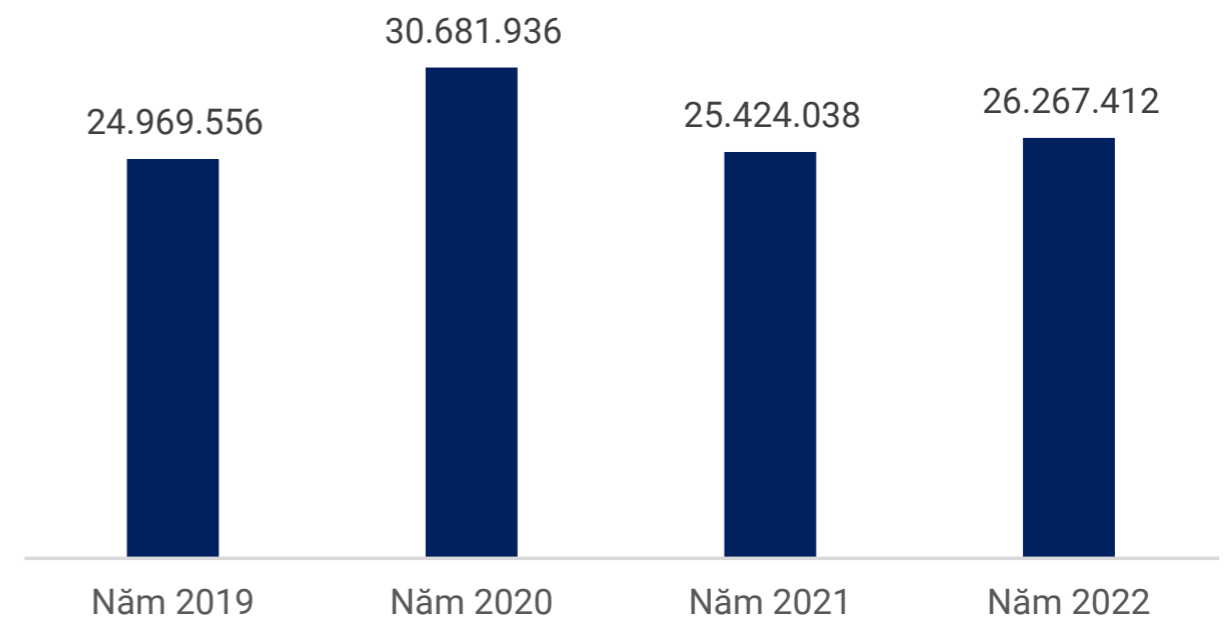
SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

STT	Tiêu chí	Năm 2022	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	62	64%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	4	4%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	26	27%
4	Lao động phổ thông	5	5%
II	Theo giới tính		
1	Nam	69	71%
2	Nữ	28	29%
III	Theo thời hạn HĐLĐ		
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	1	1%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	13	13%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	83	86%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	99	98	95	96
Thu nhập bình quân (đồng/tháng/người)	24.969.556	30.681.936	25.424.038	26.267.412

Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)



CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về đào tạo

Sonadezi Long Bình luôn coi trọng tầm quan trọng của đội ngũ nhân sự trong việc đóng góp cho sự phát triển bền vững của công ty. Vì vậy, công ty đã triển khai những chính sách đào tạo để nâng cao kiến thức chuyên môn, trình độ nghiệp vụ và các kỹ năng cần thiết cho cán bộ nhân viên. Đồng thời, công ty cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động đánh giá, kiểm tra năng lực của toàn bộ nhân viên hàng năm, nhằm đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực và đáp ứng các yêu cầu của công việc, cũng như tạo ra nguồn nhân lực kế thừa cho định hướng phát triển trung và dài hạn của công ty.

Trong năm 2022, công ty đã triển khai nhiều khóa đào tạo về an toàn lao động, sơ cứu, và kỹ thuật an toàn vận hành thiết bị nâng. Đồng thời, công ty cũng đã tổ chức nhiều lớp đào tạo chuyên môn và nghiệp vụ khác để cung cấp kiến thức và kỹ năng mới nhất cho cán bộ nhân viên. Tất cả các hoạt động này nhằm đảm bảo rằng đội ngũ nhân sự của công ty luôn đáp ứng được yêu cầu và nhu cầu của công việc, đồng thời giúp tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả.

Về tuyển dụng

Công ty luôn tuân thủ chính sách tuyển dụng nhân sự mới đảm bảo sự công bằng và minh bạch để tìm kiếm những ứng viên có năng lực và trình độ phù hợp với yêu cầu của công việc và đồng thời phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Các ứng viên sẽ được đánh giá dựa trên năng lực chuyên môn, kỹ năng, tính cách và phù hợp với văn hóa công ty. Qua đó, công ty sẽ lựa chọn những ứng viên tốt nhất để gia nhập đội ngũ nhân sự và đồng hành trong sự phát triển bền vững của công ty.

Môi trường công việc

Sonadezi Long Bình đã triển khai nhiều kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với các yêu cầu thực tế trong hoạt động sản xuất kinh doanh, bao gồm việc mua sắm, cấp phát và sử dụng các trang thiết bị bảo hộ lao động, cùng với việc thực hiện các hoạt động kiểm tra về an toàn lao động đúng theo quy định của Nhà nước và Công ty.

Ngoài ra, Sonadezi Long Bình luôn cố gắng tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, dân chủ. Công ty thường xuyên tổ chức nhiều chương trình và hoạt động dành cho người lao động để tăng sự đoàn kết giữa các CBCNV như các hoạt động thể dục thể thao. Bên cạnh đó, Công ty còn định kỳ tổ chức Hội nghị người lao động nhằm kịp thời ghi nhận các ý kiến, đề xuất và giải pháp, đồng thời giải quyết các khó khăn trong công việc.

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty Sonadezi Long Bình có chế độ lương thưởng phù hợp với quy định của Pháp luật và đảm bảo mức lương cạnh tranh so với các đơn vị khác trong khu vực. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện nhiều chương trình thưởng để động viên và đánh giá công lao của người lao động. Hằng năm, Công ty cân nhắc thực hiện nâng lương cho người lao động dựa trên hiệu quả thực hiện công việc và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Các chương trình như KPI, 3P được áp dụng để đánh giá năng lực và trả lương cho người lao động một cách công bằng và chính xác nhất.

Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các hoạt động du lịch, khám sức khỏe định kỳ và cung cấp các bữa ăn đầy đủ chế độ dinh dưỡng. Bếp ăn của Công ty được đầu tư trang thiết bị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn vệ sinh thực phẩm và tạo không gian xanh, sạch, đẹp. Các nhân viên phục vụ tại bếp ăn được kiểm tra, khám sức khỏe định kỳ hàng năm và được tập huấn, huấn luyện công tác an toàn vệ sinh thực phẩm.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 2

Năm thành lập: 1995

Địa điểm: P. An Bình và P. Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai

Diện tích KCN: 400,73 ha

Diện tích đất CN: 283,86 ha

Tổng vốn đầu tư: 2.283 triệu USD

Tỷ lệ lấp đầy: 100%

Thu hút: 130 dự án



KHU CÔNG NGHIỆP GÒ DẦU

Năm thành lập: 1996

Địa điểm: Xã Phước Thái, H.Long Thành, Đồng Nai

Diện tích KCN: 182,2 ha

Diện tích đất CN: 151,1 ha

Tổng vốn đầu tư: 629 triệu USD

Tỷ lệ lấp đầy: 100%

Thu hút: 28 dự án



KHU CÔNG NGHIỆP THẠNH PHÚ

Năm thành lập: 2006

Địa điểm: Xã Thạnh Phú, H. Vĩnh Cửu, Đồng Nai

Diện tích KCN: 177,2 ha

Diện tích đất CN: 130,1ha

Tổng vốn đầu tư: 181 triệu USD

Tỷ lệ lấp đầy: 60%

Thu hút: 12 dự án



KHU CÔNG NGHIỆP XUÂN LỘC

Năm thành lập: 2006

Địa điểm: Xã Xuân Tâm xã Xuân Hiệp, H. Xuân Lộc, Đồng Nai

Diện tích KCN: 108,8 ha

Diện tích đất CN: 70,5 ha

Tổng vốn đầu tư: 83,5 triệu USD

Tỷ lệ lấp đầy: 91%

Thu hút: 10 dự án





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% 2022/2021	% Tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	1.197.771	1.289.333	107,64%	107,64%
Doanh thu thuần	341.118	361.157	105,87%	105,87%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	127.459	129.855	101,88%	101,88%
Lợi nhuận khác	1.212	1.158	95,52%	95,52%
Lợi nhuận trước thuế	128.671	131.013	101,82%	101,82%
Lợi nhuận sau thuế	104.760	106.731	101,88%	101,88%

CÁC TỶ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,51	2,17
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,46	2,13
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	51,13%	55,52%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	104,63%	124,82%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho:	Vòng	32,72	36,80
Vòng quay tổng tài sản:	Vòng	0,28	0,29
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	30,71%	29,55%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	26,84%	26,62%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	8,75%	8,58%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	37,37%	35,96%



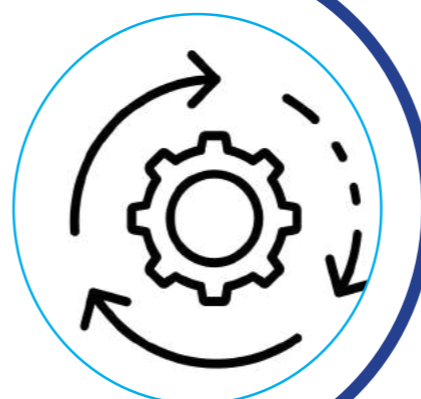
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2022, khả năng thanh toán của công ty có sự sụt giảm so với năm 2021 nhưng vẫn là một con số khả quan cho sức khỏe tài chính của công ty, cụ thể hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt giảm còn 2,17 và 2,13 lần. Nguyên nhân chính là do Công ty tăng các khoản nợ ngắn hạn lên 14,10%, tương đương 15.828 triệu đồng.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Sonadezi Long Bình năm 2022 đều ghi nhận tăng so với năm 2021, cụ thể hệ số Nợ/Tổng tài sản tăng 4,39% (từ 51,13% lên 55,52%), hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng 20,19% (từ 104,63% lên 124,82%). Các hệ số này tăng là do trong năm qua, Công ty đã vay Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 11/2021/HĐTD-QBVMT ngày 11/10/2021 để đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại KCN Xuân Lộc với lãi suất 2,6%/năm.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Trong năm qua, công ty đã ghi nhận một sự tăng trưởng đáng kể về năng lực hoạt động, với các chỉ tiêu đều tăng so với cùng kỳ năm trước. Vòng quay hàng tồn kho đã tăng 4,08 vòng, trong khi vòng quay tổng tài sản tăng nhẹ 0,01 vòng. Sự tăng trưởng của vòng quay hàng tồn kho chủ yếu là do giá vốn hàng bán đã tăng 6,35% so với năm trước.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2022, ba hệ số ROS, ROA và hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần ghi nhận giảm so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong năm chỉ tăng nhẹ 1,88% trong khi doanh thu thuần và tổng tài sản lần lượt tăng 5,87% và 7,64%. Trong năm qua, công ty đã đầu tư xây dựng thêm 2 nhà xưởng cho thuê ở KCN Thạnh Phú và KCN Châu Đức.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG (tính tại ngày 14/03/2023)

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ vốn sở hữu/VĐL
I	Cổ đông trong nước	288	27.938.990	279.389.900.000	93,13%
1	Cổ đông nhà nước	-	-	-	-
3	Cổ đông cá nhân	280	8.767.852	87.678.520.000	29,23%
4	Cổ đông tổ chức	8	19.171.138	191.711.380.000	63,90%
II	Cổ đông nước ngoài	6	2.061.010	20.610.100.000	6,87%
1	Cá nhân	4	2.610	26.100.000	0,01%
2	Tổ chức	2	2.058.400	20.584.000.000	6,86%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		294	30.000.000	300.000.000.000	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

Các chứng khoán khác: không có





BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tiêu thụ năng lượng:

Trong hoạt động sản xuất, năng lượng điện là một nguồn tài nguyên cực kỳ quan trọng đối với Sonadezi Long Bình (SZB). Vì vậy, việc tối ưu hóa sử dụng điện luôn được đặt lên hàng đầu để đảm bảo sự hiệu quả và tiết kiệm chi phí. Tuy nhiên, ngoài việc hỗ trợ hoạt động kinh doanh, việc tiết kiệm điện còn phù hợp với mục tiêu và chính sách quốc gia liên quan đến bảo vệ môi trường, đảm bảo an ninh năng lượng, và thúc đẩy sự phát triển bền vững.

Để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của các khu công nghiệp, Sonadezi Long Bình đã đưa ra một số giải pháp tiết kiệm năng lượng như thay thế hệ thống đèn điện truyền thống bằng đèn LED, đồng thời nghiên cứu và triển khai lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời cũng như áp dụng các cải tiến khác. Bên cạnh đó, công ty còn tập trung vào việc kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng nguyên liệu, giúp giảm thiểu chi phí và đồng thời đóng góp tích cực cho việc bảo vệ môi trường.

Với những giải pháp tiết kiệm năng lượng và quản lý tài nguyên thông minh, SZB không chỉ đóng góp tích cực cho bảo vệ môi trường mà còn nâng cao hiệu quả sản xuất và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Công ty Sonadezi Long Bình nhận thức được tầm quan trọng trong việc bảo vệ môi trường và đang thực hiện nhiều biện pháp nhằm giải quyết tình trạng ô nhiễm môi trường. Để đảm bảo việc sản xuất sạch và thân thiện với môi trường, công ty áp dụng công nghệ tiên tiến và xanh, sử dụng các giải pháp hiện đại nhất để giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

Các dự án và trụ sở của công ty đều tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đã xây dựng và đưa vào hoạt động các nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các KCN do Công ty làm chủ đầu tư với mức đầu tư hơn 144 tỷ đồng và tổng công suất xử lý đạt 11.500 m³/ ngày đêm, sử dụng các công nghệ xử lý hiện đại.

Công ty thường xuyên phối hợp với các cơ quan chức năng để kiểm tra và giám sát việc bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp trong các KCN do công ty quản lý. Tất cả những nỗ lực này của công ty nhằm đảm bảo việc sản xuất và kinh doanh bền vững, đồng thời góp phần giữ gìn và bảo vệ môi trường cho cộng đồng và tương lai của đất nước.

Tiêu thụ nước

Trong quá trình hoạt động kinh doanh và vận hành khu công nghiệp, Công ty đã xác định rằng việc giảm thất thoát nước là mục tiêu hàng đầu. Do đó, Công ty đã và tiếp tục đầu tư cải tạo, thay thế mạng lưới đường ống Gang, Thép bằng ống nhựa HDPE; đồng thời, Công ty đã lắp đặt hệ thống Data logger theo dõi, giám sát áp lực hệ thống cấp nước từ xa trên máy tính & thiết bị di động để phát hiện sớm và xử lý các vấn đề liên quan đến cung cấp nước cho các doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp. Từ đó, đảm bảo được sự ổn định và giảm thiểu được sự hao hụt nước trong quá trình vận hành, đồng thời đặt ra được mục tiêu tiết kiệm nước và bảo vệ tài nguyên nước cho sự phát triển bền vững.

Chính sách liên quan đến người lao động:

Sonadezi Long Bình đã nhận ra rằng đào tạo nguồn nhân lực là một yếu tố quan trọng để đạt được sự phát triển bền vững trong doanh nghiệp. Vì vậy, trong năm vừa qua, công ty đã triển khai nhiều chương trình đào tạo đa dạng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ nhân viên.

Cùng với việc đào tạo, công ty cũng chú trọng đến việc thiết lập chính sách lương, thưởng và phụ cấp phù hợp cho từng bộ phận, nhằm khuyến khích năng suất làm việc của nhân viên. Công ty hiểu rằng nhân viên là yếu tố quan trọng giúp đưa doanh nghiệp đến thành công, và do đó công ty đặt lợi ích của nhân viên lên hàng đầu, tạo điều kiện tốt nhất cho họ để phát triển sự nghiệp.

Công ty cũng cam kết đảm bảo đầy đủ các nghĩa vụ về bảo hiểm cho cán bộ nhân viên, bao gồm bảo hộ lao động và khám sức khỏe định kỳ. Điều này cho thấy sự quan tâm của công ty đến sức khỏe và an toàn của nhân viên, đồng thời đảm bảo môi trường làm việc an toàn và thuận lợi cho nhân viên. Các nỗ lực của công ty trong việc đào tạo và quản lý nhân sự đã mang lại sự phát triển bền vững và thành công cho công ty.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Sonadezi Long Bình hiểu rõ rằng hoạt động kinh doanh của công ty sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh tế, môi trường và xã hội tại địa phương. Do đó, công ty luôn đặt mục tiêu không chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh mà còn quan tâm đến các vấn đề liên quan đến đời sống người dân địa phương, bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu. Vì vậy, công ty đã và sẽ tiếp tục triển khai các chương trình hỗ trợ và phát triển cộng đồng để tạo ra giá trị cuộc sống trọn vẹn hơn cho cộng đồng.

Công ty tăng cường phối hợp với các đơn vị địa phương thực hiện các hoạt động thiết thực và có ý nghĩa với cộng đồng. Các hoạt động đem lại những lợi ích thiết thực cho cộng đồng địa phương, tạo ra sự đồng cảm, niềm tin và tình yêu thương từ cộng đồng đối với công ty. Điều này cho thấy rằng Sonadezi Long Bình không chỉ đóng góp vào sự phát triển kinh tế mà còn đảm bảo sự phát triển bền vững và chia sẻ giá trị cho cộng đồng xung quanh.

03

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



- ❖ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- ❖ Tình hình tài chính
- ❖ Những cải tiến trong năm
- ❖ Kế hoạch phát triển trong tương lai



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	TH 2022/KH 2022
Tổng doanh thu	382.768	361.157	94,35%
Lợi nhuận trước thuế	127.339	131.013	102,89%

Thuận lợi:

- Tỉnh Đồng Nai, với vị trí chiến lược thuận lợi trong tứ giác kinh tế Đông Nam Bộ, đã trở thành một trong những trung tâm công nghiệp phát triển nhất khu vực. Điều này được chứng minh bởi cơ sở hạ tầng hoàn thiện và các lợi thế về giao thông, tạo nên một môi trường kinh doanh thuận lợi và thúc đẩy sự phát triển của ngành công nghiệp trong nhiều năm qua.
- Hiện nay, tỉnh Đồng Nai có 32 khu công nghiệp (KCN), trong đó 31 KCN đã đi vào hoạt động và một KCN đang trong giai đoạn thu hồi đất và đầu tư xây dựng hạ tầng. Trong tương lai gần, các công trình trọng điểm quốc gia như Sân bay Quốc tế Long Thành, các tuyến đường cao tốc kết nối khu vực và các KCN, khu đô thị lân cận; cùng với hệ thống cảng nước sâu dần hình thành, tất cả đều mang lại nhiều lợi thế cho tỉnh Đồng Nai và thu hút nhiều nhà đầu tư đến đây để đầu tư và phát triển kinh tế. Với tất cả những tiềm năng này, Đồng Nai được xem là một điểm đến hấp dẫn và hứa hẹn trong ngành công nghiệp và đầu tư.

Khó khăn:

- Việc tăng giá nguyên vật liệu đang làm chậm tiến độ triển khai đầu tư của một số dự án. Do đó, một số công trình được điều chỉnh giãn tiến độ để đảm bảo nguồn vốn cũng như là phù hợp với tình hình thực tế hiện nay.
- Mặc dù nhu cầu về Bất động sản khu công nghiệp đang tăng cao, nhưng công ty đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê vì số lượng quỹ đất hiện đang hạn chế. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng đang tăng cao, gây áp lực lớn trong việc tìm kiếm và phát triển các dự án mới.
- Trình tự thủ tục xử lý hồ sơ liên quan đến công tác đất đai đang trở nên phức tạp và kéo dài, dẫn đến việc chưa đáp ứng kịp nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư. Đây cũng là một trong những nguyên nhân gây ra sự chậm trễ và làm giảm tính hiệu quả của các hoạt động đầu tư trong ngành Bất động sản khu công nghiệp





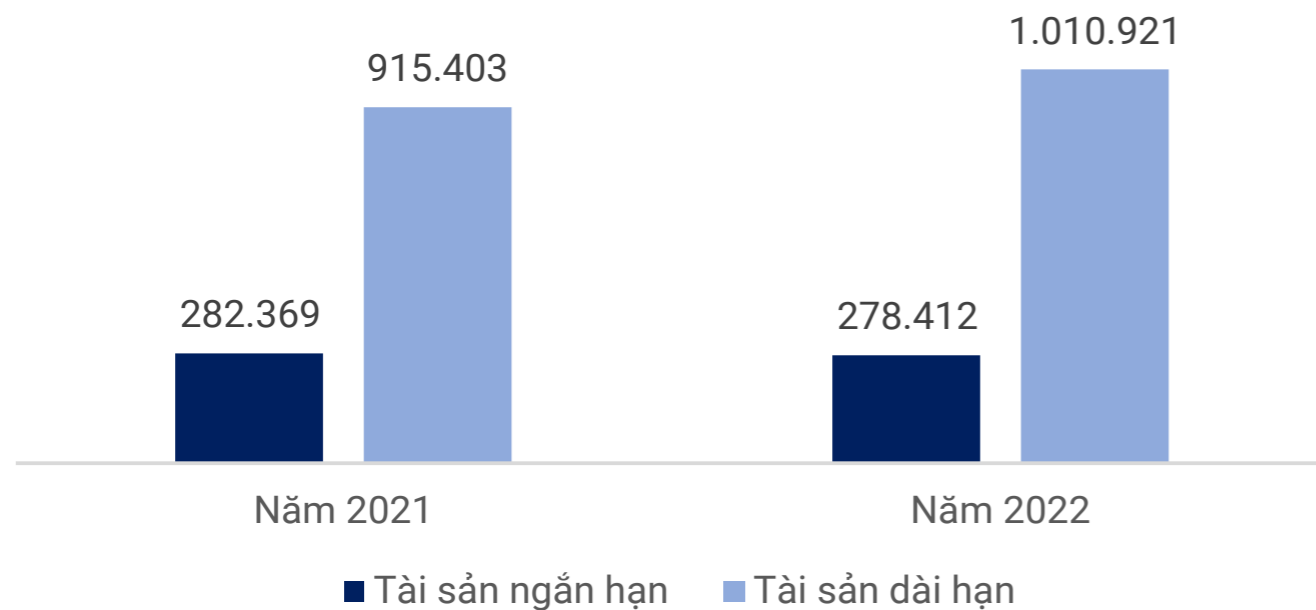
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	TH 2022/ TH 2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Tài sản ngắn hạn	282.369	278.412	98,60%	23,57%	21,59%
Tài sản dài hạn	915.403	1.010.921	110,43%	76,43%	78,41%
Tổng tài sản	1.197.771	1.289.333	107,64%	100%	100%

Cơ cấu tổng tài sản
(triệu đồng)



Nhìn chung, tổng tài sản của Sonadezi Long Bình tăng 7,64% so với năm 2021, tương đương 91.562 triệu đồng. Cụ thể, tài sản dài hạn đạt 1.010.921 triệu đồng, tăng 10,43% so với năm 2021, tài sản ngắn hạn giảm nhẹ 1,42%, tương đương 3.956 triệu đồng.

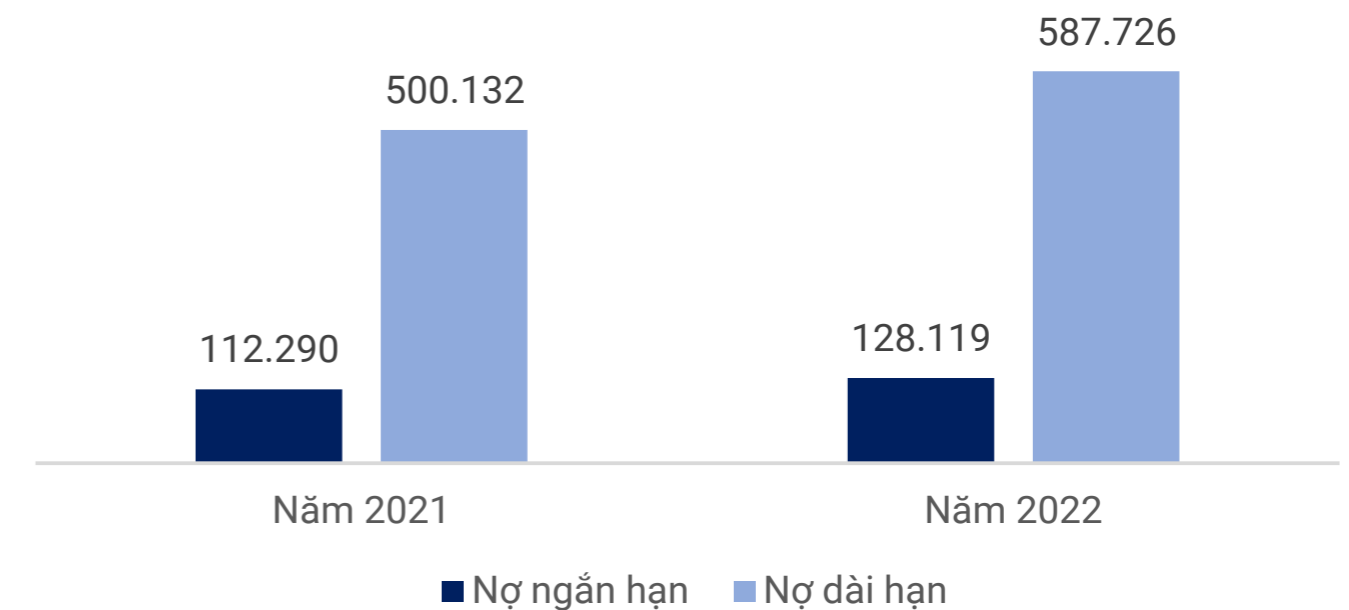
Với đặc thù là hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, tài sản dài hạn của công ty luôn chiếm tỷ trọng cao (chiếm 78,41%) trong cơ cấu tổng tài sản. Trong năm 2022, tài sản dài hạn của Công ty đã tăng từ 915.403 triệu đồng lên 1.010.921 triệu đồng, nguyên nhân chủ yếu là do tài sản cố định hữu hình tăng 10,40% do Công ty mua sắm các thiết bị, dụng cụ quản lý mới và hoàn thành các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản.

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	TH 2022/ TH 2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Nợ ngắn hạn	112.291	128.119	114,10%	18,34%	17,90%
Nợ dài hạn	500.132	587.726	117,51%	81,66%	82,10%
Tổng nợ	612.423	715.845	116,89%	100%	100%

Cơ cấu nợ phải trả
(triệu đồng)



Tổng nợ phải trả của công ty trong năm 2022 đã ghi nhận tăng 16,89%, từ 612.423 triệu đồng lên tới 715.845 triệu đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do nợ ngắn hạn và nợ dài hạn trong năm của Công ty đều ghi nhận tăng lần lượt 14,10% và 17,51% so với cùng kỳ. Do hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp nên nợ ngắn hạn của Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu nợ phải trả, chỉ chiếm 17,90%.

Trong năm 2022, Công ty đã tăng vay nợ dài hạn từ 5.937 triệu đồng lên 22.716 triệu đồng, tương đương mức tăng 182,61%. Công ty tăng vay nợ dài hạn chủ yếu để đầu tư vào tài sản cố định, cụ thể là hai dự án xây dựng Nhà xưởng cho thuê số 1 tại Khu công nghiệp Châu Đức và Nhà xưởng cho thuê số 2 tại Khu công nghiệp Thạnh Phú.



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

Công ty Sonadezi Long Bình tập trung nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ, chuẩn hóa hệ thống quản lý và đầu tư vào đào tạo nguồn nhân lực để đạt mục tiêu tăng trưởng bền vững.

Công ty đã đáp ứng chỉ tiêu sản xuất kinh doanh để đảm bảo tăng trưởng bền vững và tối ưu giá trị cho cổ đông, nhân viên và xã hội. Ngoài ra, công ty tiếp tục cải thiện chất lượng sản phẩm và chăm sóc khách hàng để nâng cao uy tín thương hiệu.

Tập trung nâng cao chất lượng quản lý và vận hành KCN đồng thời tìm kiếm và nghiên cứu phát triển dự án mới để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chuẩn hóa hệ thống quản lý và phát triển sản phẩm dịch vụ sâu rộng, đồng thời tập trung vào đào tạo và phát triển nhân lực. Công ty khuyến khích toàn bộ CBNV đóng góp sáng kiến và cải tiến công việc để xây dựng Công ty ngày càng mạnh mẽ và đáp ứng nhu cầu của khách hàng, tạo sự tăng trưởng bền vững.

Triển khai phần mềm báo cáo quản trị thông minh theo chương trình của Tổng Công ty nhằm tối ưu hóa hoạt động kinh doanh và gia tăng khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp. Bằng cách áp dụng số hóa vào quản lý dữ liệu, Công ty hy vọng sẽ có thể đi sâu vào việc ứng dụng phần mềm này, từ đó giúp nâng cao hiệu quả hoạt động và giảm thiểu sai sót trong quá trình quản lý.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐÃ LẮP ĐẶT

Chú trọng phục vụ, chăm sóc khách hàng trong công tác hạ tầng KCN, tập trung công tác bảo vệ môi trường tại KCN Biên Hòa 2 và KCN Gò Dầu:

- ❖ Cải tạo nâng cấp một số đường giao thông xuống cấp tại các KCN
- ❖ Triển khai thiết kế, đầu tư XD nâng cấp nhà máy XLNT KCN Gò Dầu 1.000m³/ngày đêm
- ❖ Tập trung công tác chăm sóc khách hàng, duy tu bảo trì hạ tầng kỹ thuật và cây xanh thảm cỏ, đảm bảo an ninh trật tự và công tác bảo vệ môi trường tại các KCN

ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐANG KHAI THÁC

- ❑ KCN Thạnh Phú: phối hợp với cơ quan ban ngành trong công tác bồi thường GPMB hướng đến mục tiêu xóa bỏ tình trạng da beo tại KCN
 - » Hoàn tất thủ tục thuê đất Nhà nước, thực hiện san nền, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đưa vào khai thác các phần diện tích đất đủ điều kiện kinh doanh
 - » Triển khai thiết kế, đầu tư XD nâng cấp nhà máy XLNT KCN Thạnh Phú 2.000m³/ngày đêm,
 - » Tập trung đẩy mạnh công tác tìm kiếm khách hàng tiếp thị cho thuê nhà xưởng và khai thác các phần diện tích đất đủ điều kiện kinh doanh
- ❑ KCN Châu Đức: đẩy mạnh công tác tìm kiếm khách hàng tiếp thị cho thuê nhà xưởng
- ❑ KDC Trảng Bom: phối hợp với UBND huyện Trảng Bom trong công tác đầu tư hạ tầng hướng đến mục tiêu bàn giao các nền đất hoàn thiện cho khách hàng.





BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Sonadezi Long Bình chú trọng đến việc bảo vệ môi trường tại các dự án mà Công ty đang quản lý, và luôn giám sát sát sao việc tuân thủ các yêu cầu bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp trong KCN. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện các biện pháp đáng kể để bảo vệ môi trường và tạo ra một không gian sống lành mạnh hơn.

Việc triển khai xây dựng hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch là một trong những biện pháp cụ thể để bảo vệ môi trường. Công ty đảm bảo diện tích cây xanh, hệ thống thu gom nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Hơn nữa, công ty còn thực hiện việc trồng cây xanh dọc các tuyến đường, tạo ra không gian xanh đẹp mắt và giảm ô nhiễm môi trường.

Công ty cũng đặt sự chú trọng vào việc phòng ngừa và ứng phó với các sự cố có thể xảy ra tại các nhà máy xử lý nước thải trong KCN. Các công trình phòng ngừa ứng phó sự cố được xây dựng, đảm bảo tính an toàn và đề phòng khi phát sinh sự cố trong quá trình vận hành Nhà máy xử lý nước thải. Với các biện pháp này, công ty đã chứng tỏ mình là một đơn vị có trách nhiệm với môi trường và chú trọng đến việc bảo vệ sức khỏe cộng đồng.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Với triết lý “nhân lực là nòng cốt” đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển bền vững của công ty, Sonadezi Long Bình đã luôn đặt sự quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của CBNV thông qua các chính sách lương thưởng và phúc lợi. Cụ thể, công ty thực hiện chặt chẽ các quy định về an toàn lao động, tiền lương, bảo hiểm và tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV.

Ban lãnh đạo của công ty luôn tạo điều kiện cho nhân viên phát triển năng lực và phát huy hết khả năng của mình trong một môi trường làm việc chuyên nghiệp và năng động. Đồng thời, công ty cũng chăm sóc đời sống tinh thần của nhân viên bằng cách tổ chức các hoạt động như tham quan du lịch, sinh nhật hàng quý, các hoạt động nhân ngày 8/3, 20/10, ngày tết trung thu và tặng quà cho nhân viên vào các ngày lễ tết.

Hơn nữa, công ty không ngừng cải tiến các chính sách lương thưởng và phúc lợi để nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên. Ban lãnh đạo cũng luôn quan tâm và khuyến khích nhân viên tham gia các hoạt động thi đua khen thưởng để động viên và tạo động lực cho sự phát triển của công ty.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Sonadezi Long Bình hiểu rõ rằng sự phát triển bền vững của doanh nghiệp không thể tách rời khỏi sự phát triển của cộng đồng. Vì vậy, tất cả các thành viên của công ty luôn hướng tới sự tích cực và chủ động trong việc tham gia các hoạt động xã hội, nhằm cùng xây dựng một cộng đồng phát triển và tiến bộ hơn.

Các hoạt động xã hội mà công ty tổ chức không chỉ là những hoạt động tài trợ về tài chính mà còn là những hành động bảo vệ môi trường, chăm sóc và quan tâm đến những nhu cầu của cộng đồng địa phương. Một số hoạt động công ty đã thực hiện trong năm 2022 như:

- ★ Hỗ trợ chi phí tặng quà tết cho các hoàn cảnh khó khăn, gia đình chính sách trên địa bàn Huyện Long Thành và Huyện Vĩnh Cửu.
- ★ Hỗ trợ các quỹ chăm lo cho hộ nghèo khó khăn do đại dịch Covid 19, Quỹ nạn nhân chất độc màu da cam, quỹ vì người nghèo.
- ★ Hỗ trợ kinh phí thăm hỏi tặng quà cho hội viên chiến sỹ cách mạng bị địch bắt tù đày và thực hiện công tác đền ơn đáp nghĩa kỷ niệm 75 năm ngày Thương binh liệt sỹ.
- ★ Hưởng ứng phong trào thi đua “toàn tỉnh chung sức xây dựng nông thôn mới” trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể trong năm 2022 Công ty đã hỗ trợ kinh phí cho Huyện Vĩnh Cửu xây dựng công trình giao thông vùng nông thôn trên địa bàn nơi có dự án KCN Thạnh Phú của công ty đang hoạt động.

Sự tham gia tích cực của công ty trong các hoạt động xã hội đã tạo ra tác động tích cực đến cộng đồng, giúp tăng cường sự đoàn kết và sự phát triển của địa phương. Chính những hoạt động này đã đánh dấu sự cam kết mạnh mẽ của công ty trong việc đóng góp cho sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội nói chung.

04

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ❖ Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty
- ❖ Đánh giá các mặt hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- ❖ Kế hoạch & định hướng của Hội đồng quản trị





ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quan trọng đưa ra định hướng, chỉ đạo và giám sát chặt chẽ những hoạt động của Ban Lãnh đạo cũng như các bộ phận hỗ trợ để đảm bảo sự điều hành phù hợp với các quy định và chính sách của Công ty. Hội đồng quản trị đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện quyền hạn và trách nhiệm của mình, tuân thủ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, và nỗ lực lãnh đạo Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Với trách nhiệm cao cả đến lợi ích của cổ đông và người lao động, Hội đồng quản trị luôn cố gắng hoàn thành cao nhất kế hoạch về lợi nhuận đã được giao. Ban Tổng Giám đốc được ủy quyền để điều hành hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc phải thường xuyên báo cáo và trao đổi với Hội đồng quản trị để đảm bảo sự phối hợp và điều chỉnh kịp thời để đạt được các mục tiêu với hiệu quả cao nhất.

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc phải luôn phối hợp chặt chẽ với nhau và thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ. Những hành động này đảm bảo sự ổn định và bền vững của Công ty trong dài hạn và đồng thời đem lại lợi ích lớn nhất cho cổ đông và người lao động.



ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- ❖ Hội đồng quản trị xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Ban Tổng Giám đốc điều hành công ty một cách tốt nhất. Giám sát việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật có liên quan đến công tác quản trị doanh nghiệp và nhiệm vụ kinh doanh của Công ty.
- ❖ Ban Tổng Giám đốc đã chủ động và nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ đã thông qua, trong quá trình điều hành luôn thể hiện tinh thần trách nhiệm cao.
- ❖ Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các giải pháp kinh doanh phù hợp với chủ trương của Hội đồng quản trị và các quyết định, nghị quyết được ban hành, tuân thủ quy định của pháp luật và điều lệ công ty.
- ❖ Hàng quý Ban Tổng Giám đốc báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh cho Hội đồng quản trị để kịp thời chỉ đạo, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

CÔNG TÁC TRIỂN KHAI KINH DOANH DỰ ÁN

Công ty đã đề ra kế hoạch dài hạn để tập trung chăm sóc tốt các khách hàng tại các KCN đã lắp đầy. Đồng thời, triển khai việc tìm kiếm và phát triển dự án mới cũng được xác định là mục tiêu trọng tâm trong những năm tiếp theo. Sự khởi sắc của dòng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam cũng là cơ hội để Công ty thu hút đầu tư và phát triển kinh doanh. Với chủ trương mở cửa trở lại nền kinh tế sau hai năm đóng cửa bởi dịch bệnh Covid-19, Công ty tự tin sẽ đạt được những kết quả cao trong công tác triển khai kinh doanh dự án.

CÔNG TÁC NHÂN SỰ

Với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty đã xác định ưu tiên hàng đầu cho công tác nhân sự. Điều này bao gồm việc đảm bảo nguồn nhân lực đủ số lượng và chất lượng cao để đáp ứng hoạt động linh hoạt và phát triển của Công ty. Đồng thời, công tác đào tạo và phát triển kỹ năng cho nhân viên cũng được chú trọng để nâng cao chất lượng và hiệu suất làm việc.

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Công ty luôn hướng tới việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị công ty, tuân thủ và đáp ứng các quy định theo luật chứng khoán. Đặc biệt, công khai minh bạch thông tin là một trong những yếu tố quan trọng để tạo sự tin tưởng và sự ủng hộ của khách hàng, đối tác và cổ đông.

CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ SỐ HÓA DỮ LIỆU

Công ty tập trung vào việc áp dụng công nghệ, chuyển đổi số và số hóa dữ liệu theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý để nâng cao hiệu quả và tối ưu hoá quy trình.

CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Phát triển bền vững gắn liền với bảo vệ môi trường là một trong những vấn đề được Công ty đặc biệt quan tâm. Do đó, Công ty đã chuẩn bị nguồn lực để triển khai xác định và báo cáo phát thải khí nhà kính theo quy định của pháp luật và các cơ quan ban ngành có liên quan.



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ❖ Hội đồng quản trị
- ❖ Ban Kiểm soát
- ❖ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	Cá nhân: 350.324 cp Đại diện: 4.500.000 cp	1,17% 15%
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	Đại diện: 7.867.000 cp	26,22%
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Đại diện: 2.521.456 cp	8,40%
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	-	-
5	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập	-	-

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng chức danh quản lý tại các công ty khác	Chức danh quản lý do từng TVHĐQT của công ty nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	2	» Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD - Tổng Công ty Phát triển KCN » Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Sonadezi
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	3	» Thành viên HĐQT kiêm TGD - Tổng Công ty Phát triển KCN » Chủ tịch HĐQT - CTCP Cảng Đồng Nai » Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Quốc lợi 91 Cần Thơ - An Giang
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	4	» Thành viên HĐQT kiêm TGD - CTCP Sonadezi Long Thành » Thành viên HĐQT - CTCP Sonadezi Châu Đức » Thành viên HĐQT - CTCP Cấp nước Đồng Nai » Chủ tịch HĐQT - CTCP Sonadezi Bình Thuận
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	-	-
5	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập	1	» Giám đốc Hành chính Nhân sự - CTCP Sonadezi Giang Điền

SỐ LƯỢNG CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	5/5	100%
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	5/5	100%
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	5/5	100%
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	5/5	100%
5	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập	5/5	100%



CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
QUYẾT ĐỊNH			
1	54/QĐ-SZB-KT	12/01/2022	Về việc chi thù lao bổ sung Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và chi khen thưởng Người quản lý công ty năm 2021
2	55/QĐ-SZB-KT	14/02/2022	Về việc về việc thành lập Tổ thẩm định dự án “ Đầu tư xưởng cho thuê số 2 – KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai”
3	56/QĐ-SZB-HĐQT	07/04/2022	Về việc phê duyệt dự án “Đầu tư xưởng cho thuê số 2 – KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai”
4	57/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Công ty
5	58/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty
6	59/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm toán nội bộ công ty
7	60/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc công ty
8	61/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính Kế toán
9	62/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Người phụ trách Quản trị Công ty
10	63/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc
11	64/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng
12	65/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc bổ nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
13	66/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc bổ nhiệm chức danh Người phụ trách Quản trị Công ty
14	67/QĐ-SZB-NS	26/04/2022	Về việc ban hành Danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020 – 2025 và giai đoạn 2025 – 2030 (năm 2022)
15	68/QĐ-SZB-KT	20/05/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Xây dựng và cung cấp lắp đặt thiết bị công trình Nhà xưởng cho thuê số 2 KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
16	69/QĐ-SZB-KT	25/05/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thi công xây dựng và cung cấp lắp đặt thiết bị công trình Nhà xưởng số 1 – KCN Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
17	70/QĐ-SZB-NS	30/05/2022	Về việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty
18	71/QĐ-SZB-KT	01/06/2022	Về việc Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thi công xây dựng hạng mục Tường rào KCN Biên Hòa 2 (đoạn từ BQL các KCN tỉnh Đồng Nai đến đường số 1A)

19	72/QĐ-SZB-KT	23/06/2022	Về việc Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu “Tur vắn giám sát xây dựng và cung cấp lắp đặt thiết bị công trình Nhà xưởng cho thuê số 2 KCN Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai”
20	73/QĐ-SZB-KT	01/07/2022	Về việc thành lập Tổ thẩm định công tác lựa chọn nhà thầu, kiểm soát thanh quyết toán vốn Đầu tư công trình
21	74/QĐ-SZB-KD	01/07/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Đo vẽ hiện trạng và lập bản đồ địa chính KCN Biên Hòa 2 – phường An Bình và phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
22	75/QĐ-SZB-KD	04/07/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Tur vắn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Nhà xưởng số 1 – KCN Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
23	76/QĐ-SZB-KT	22/08/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thi công xây dựng hạng mục Cải tạo mương thoát nước mưa dọc ranh KCN và trồng cây xanh dọc ranh KCN – KCN Xuân Lộc
24	77/QĐ-SZB-KT	26/08/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thi công xây dựng hạng mục Sửa chữa mặt đường 2A (đoạn từ đường 13A đến cuối đường 2A), 13A, 14A và đường 6A; Cải tạo đường 6A KCN Biên Hòa 2
25	78/QĐ-SZB-KT	28/10/2022	Về việc duyệt dự toán duy tu hạ tầng KCN Gò Dầu
26	79/QĐ-SZB-KT	01/11/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Duy tu hạ tầng KCN Gò Dầu, huyện Long Thành
27	80/QĐ-SZB-KT	09/12/2022	Về việc duyệt dự toán duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2
28	81/QĐ-SZB-KT	16/12/2022	Về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
29	82/QĐ-SZB-KT	26/12/2022	Về việc điều chỉnh Quy chế Cống bố thông tin

NGHỊ QUYẾT

1	29/NQ-SZB-HĐQT	03/03/2022	Về việc thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2022
2	30/NQ-SZB-HĐQT	26/04/2022	Về việc miễn nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT công ty
3	31/NQ-SZB-HĐQT	26/04/2022	Về việc bầu Chủ tịch HĐQT Công ty
4	32/NQ-SZB-ĐHĐCĐ	26/04/2022	Về việc Đại hội đồng cổ đông 2022
5	33/NQ-SZB-HĐQT	26/04/2022	Về việc vay vốn tại Quỹ đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai về việc “ Đầu tư Nhà xưởng số 2 – KCN Thanh Phú”
6	34/NQ-SZB-HĐQT	13/07/2022	Về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022
7	35/NQ-SZB-HĐQT	04/08/2022	Về việc thông qua chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan (PDN, Dowaco, Trường)

8	36/NQ-SZB-HĐQT	04/08/2022	Về việc thông qua chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan (SZC)
9	37/NQ-SZB-HĐQT	05/08/2022	Về việc về việc chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông
10	38/NQ-SZB-HĐQT	25/10/2022	Về việc về việc tạm ứng cổ tức (đợt 1) năm 2022 cho cổ đông
11	39/NQ-SZB-HĐQT	31/10/2022	Về việc hỗ trợ kinh phí các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn đang sinh sống trong cộng đồng dân cư tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu
12	40/NQ-SZB-HĐQT	22/12/2022	Về việc vay vốn tại Ngân hàng Shinhan VN
13	41/NQ-SZB-HĐQT	23/12/2022	Về việc điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức
14	41A/NQ-SZB-HĐQT	23/12/2022	Về việc điều chỉnh thông tin Dự án đầu tư tuyến đường số 7 KCN Thạnh Phú đoạn đầu ra trục số 16 xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
15	42/NQ-SZB-HĐQT	23/12/2022	Về việc ký Hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2023
16	43/NQ-SZB-HĐQT	30/12/2022	Về việc ký Phụ lục Hợp đồng với Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Thành viên HĐQT độc lập phụ trách về công tác nhân sự tại Công ty. Thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, thực hiện đúng chức trách và nhiệm vụ được phân công, tham mưu, đóng góp ý kiến vào các hoạt động SXKD của Công ty. Trong năm qua, công tác nhân sự công ty ghi nhận một số nội dung như sau:

- » Tổ chức nhân sự: có sự phân công rõ ràng công việc trong Ban điều hành, phù hợp với chuyên môn, đảm bảo phát huy cao nhất năng lực của mỗi thành viên trong Ban điều hành. Toàn thể CBNV được hưởng các chế độ theo quy định của Nhà nước, được mua bảo hiểm tai nạn 24/7, khám sức khỏe định kỳ...
- » Công tác đào tạo: tổ chức các lớp học theo quy định của luật về an toàn cho người lao động, cử nhân sự tham gia các khóa đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, tham dự các lớp tập huấn về công bố thông tin nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công việc và xây dựng nền tảng cho đội ngũ nhân sự kế thừa.



BAN KIỂM SOÁT

DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban kiểm soát	11.000	0,037%
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	-	-
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	-	-

SỐ LƯỢNG CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban kiểm soát	2/2	100%	Trúng cử Ban kiểm soát ngày 26/04/2022
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	3/3	100%	
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	3/3	100%	

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG

- Trong năm 2022, Ban kiểm soát giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022
- Giám sát tính pháp lý, tính tuân thủ, trung thực trong công tác lập Báo cáo tài chính
- Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, điều lệ công ty. Các cuộc họp do HĐQT triệu tập đều có đầy đủ các thành viên. HĐQT đã tổ chức họp tập trung và thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản để đưa ra các quyết định, đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh, mỗi cuộc họp được tổng hợp đầy đủ các ý kiến, ghi thành biên bản và lưu trữ tại Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc thực hiện đúng vai trò, chức năng nhiệm vụ đã được phân công, luôn bám sát đúng chủ trương HĐQT, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định.
- Đối với cổ đông, trong năm 2022, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu hay khiếu nại nào của công đồng hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc về việc điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC

- » Trong năm 2022, HĐQT đã cung cấp cho Ban kiểm soát đầy đủ thông tin, tài liệu cần thiết cho công tác giám sát tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh cũng như tài liệu họp, các Nghị quyết của HĐQT.
- » Ban kiểm soát phối hợp tham gia đóng góp ý kiến xây dựng các quy chế, quy định quản trị nội bộ theo chức năng nhiệm vụ của Ban đồng thời nêu ý kiến về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- » Trưởng Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và một số cuộc họp khác.
- » Định kỳ tiến hành phối hợp với các phòng ban lập báo cáo theo quy định và soát xét báo cáo tài chính 6 tháng, năm.



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

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)	Lương (đồng)	Thưởng (đồng)
Hội đồng quản trị					
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	182.333.333	-	-
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	187.888.889	-	-
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	166.333.333	-	-
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	166.333.333	-	-
5	Ông Phạm Văn Tỉnh	Thành viên HĐQT độc lập	166.333.333	--	-
Ban điều hành					
1	Bà Lương Minh Hiền		-	-	60.555.556
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	-	990.805.791	124.241.556
3	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	-	395.801.048	-
4	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	-	783.040.827	108.316.556
5	Bà Lê Thị Ngọc Sáu		-	267.594.618	113.905.556
6	Bà Đặng Thị Ngọc Hà		-	259.349.499	110.866.056
Ban kiểm soát					
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban kiểm soát	-	486.408.217	-
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	-	82.666.667	-
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	-	82.666.667	-

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	347.324	1,11%	350.324	1,17%	Mua
2	Ông Nguyễn Mạnh Thắng	Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch HĐQT	300.600	1,002%	22.000	0,073%	Bán

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 NẴM QUYỀN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2022

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và sử dụng hạ tầng, giá trị 5.067.244.400 đồng
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Mua nước sạch, giá trị 52.667.726.194 đồng
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	Bán nước sạch, giá trị 2.033.828.000 đồng
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Phí quản lý KCN Châu Đức năm 2022, giá trị 815.040.000 đồng

GAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	3600890938 5/15/2007 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Tầng 8 – Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	28/NQ-SZB-HĐQT ngày 31/12/2021	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và xử dụng hạ tầng, giá trị 5.067.244.400 đồng
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	3600890938 5/15/2007 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Tầng 8 – Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	28/NQ-SZB-HĐQT ngày 31/12/2021	Mua dịch vụ giám sát môi trường các KCN; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị; vận chuyển nước thải và chất thải; tiền điện máy bơm nước tưới cây; dịch vụ vệ sinh văn phòng, giá trị 1.686.230.650 đồng
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Người có liên quan của TV HĐQT	3600259296 10/8/1998 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	48 đường Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP Biên Hòa, Đồng Nai	28/NQ-SZB-HĐQT ngày 31/12/2021 và 35/NQ-SZB-HĐQT ngày 04/08/2022	Mua nước sạch và nước uống giá trị 52.667.726.194 đồng
Công ty cổ phần Cảng Đồng Nai	Người có liên quan của TV HĐQT	3600334112 3/19/2016 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	1B-D3, Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tâm, TP Biên Hòa, Đồng Nai	35/NQ-SZB-HĐQT ngày 04/08/2022	Bán nước sạch, giá trị 2.033.828.000 đồng
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3601635899 4/29/2009 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP Biên Hòa, Đồng Nai	28/NQ-SZB-HĐQT ngày 31/12/2021	Mua dịch vụ bảo vệ tài sản, đảm bảo an ninh trật tự tại các KCN, giá trị 6.591.634.411 đồng

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3600274914 8/7/2008 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Số 12 đường Huỳnh Văn Nghệ, KP 2, P. Bửu Long, TP Biên Hòa, Đồng Nai	28/NQ-SZB-HĐQT ngày 31/12/2021	Mua dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt, giá trị 73.175.000 đồng
Trường cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Người có liên quan của người nội bộ	3600788797 3/1/2006	Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai	35/NQ-SZB-HĐQT ngày 04/08/2022	Bán nước sạch, giá trị 437.356.500 đồng Mua dịch vụ đào tạo, giá trị 130.000.000 đồng
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV HĐQT	3600899948 5/18/2018 Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Tầng 9 – Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai	36/NQ-SZB-HĐQT ngày 04/08/2022	Phí quản lý KCN Châu Đức năm 2022, giá trị 815.040.000 đồng

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

Quản trị Công ty là một trong những vấn đề cốt lõi hàng đầu được doanh nghiệp đặc biệt chú trọng hàng đầu và được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện các hoạt động của Công ty một cách suôn sẻ nhất. Vì mục tiêu, lợi ích của Công ty và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất, Công ty đã ban hành hệ thống các quy chế quản lý nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của doanh nghiệp một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Năm 2022, Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty như công bố thông tin, điều chỉnh Quy chế Công bố thông tin... Bên cạnh đó, các cán bộ cũng thường xuyên cập nhật các thay đổi trong quy định của pháp luật về quản trị để thực hiện bổ sung, điều chỉnh các quy định về quản trị của Công ty theo đúng các quy định của pháp luật.

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2022

- ❖ Ý kiến kiểm toán
- ❖ Báo cáo tài chính kiểm toán 2022





RSM Vietnam

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

T +8428 3327 5026
F +8428 3327 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 55/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông
Các thành viên Hội đồng thành viên
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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 Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2023 từ trang 05 đến trang 41, 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 Bình 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

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2019-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

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		278.412.284.879	282.368.576.795
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	72.032.440.549	85.537.856.112
1. Tiền	111		22.032.440.549	15.537.856.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	70.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	122.700.000.000	98.600.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		122.700.000.000	98.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73.617.456.876	87.352.794.238
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	16.874.952.902	34.503.632.448
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	57.483.887.603	52.927.526.183
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	324.320.287	949.702.220
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.065.703.916)	(1.028.066.613)
IV. Hàng tồn kho	140		5.820.361.215	5.719.378.026
1. Hàng tồn kho	141	4.7	5.820.361.215	5.719.378.026
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.242.026.239	5.158.548.419
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	4.242.026.239	2.259.822.013
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	2.898.726.406
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.010.920.741.920	915.402.502.063
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.470.000.000	91.470.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	91.470.000.000	91.470.000.000
II. Tài sản cố định	220		390.072.921.768	325.719.681.788
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	357.752.861.978	292.408.314.173
Nguyên giá	222		912.168.145.045	818.275.830.533
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(554.415.283.067)	(525.867.516.360)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	32.320.059.790	33.311.367.615
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(62.241.050.476)	(61.249.742.651)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	49.607.566.312	53.891.190.604
1. Nguyên giá	231		87.911.051.017	87.911.051.017
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.303.484.705)	(34.019.860.413)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.998.835.779	25.057.103.600
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	28.998.835.779	25.057.103.600
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.000.000.000	40.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		410.771.418.061	379.264.526.071
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	407.730.727.317	376.223.835.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	3.040.690.744	3.040.690.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.289.333.026.799	1.197.771.078.858

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

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		715.844.601.147	612.422.695.794
I. Nợ ngắn hạn	310		128.118.706.312	112.290.478.723
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	36.015.243.028	24.311.651.285
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	14.023.333.594	19.732.842.315
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	5.349.085.070	5.490.483.293
4. Phải trả người lao động	314	4.17	4.408.900.065	4.775.710.453
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	15.203.453.720	15.203.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	25.051.142.833	23.673.638.102
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	5.938.035.118	1.222.424.833
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	8.367.000.000	1.434.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.22	13.762.512.884	16.446.274.722
II. Nợ dài hạn	330		587.725.894.835	500.132.217.071
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	555.761.237.847	484.048.498.889
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	9.248.921.732	10.146.718.182
3. Vay dài hạn	338	4.21	22.715.735.256	5.937.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		573.488.425.652	585.348.383.064
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	573.488.425.652	585.348.383.064
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		103.615.622.349	93.139.633.932
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		164.260.171.397	186.596.117.226
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		93.529.381.704	81.836.233.057
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.730.789.693	104.759.884.169
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.289.333.026.799	1.197.771.078.858



Nguyễn Bà Chuyên
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	361.157.072.015	341.117.701.679
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		361.157.072.015	341.117.701.679
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	212.331.334.897	199.651.211.404
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.825.737.118	141.466.490.275
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	6.829.925.509	8.978.170.525
6. Chi phí tài chính	22		578.635.054	608.563.000
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		578.635.054	608.563.000
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	25.221.874.941	22.377.391.037
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		129.855.152.632	127.458.706.763
9. Thu nhập khác	31		1.170.509.040	1.212.034.865
10. Chi phí khác	32		12.757.013	352
11. Lợi nhuận khác	40		1.157.752.027	1.212.034.513
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		131.012.904.659	128.670.741.276
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	24.282.114.966	23.910.857.107
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		106.730.789.693	104.759.884.169
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.3	3.277	3.239
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.3	3.277	3.239



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**10. 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 trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.239	3.216

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được báo cáo lại là để điều chỉnh trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 32/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022 do trong Báo cáo tài chính năm 2021 số liệu này là số tạm trích.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào 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.



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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

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		131.012.904.659	128.670.741.276
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	33.822.698.824	31.370.336.419
Các khoản dự phòng	03	5.5	37.637.303	75.311.125
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.829.925.509)	(8.978.170.525)
Chi phí lãi vay	06		578.635.054	608.563.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		158.621.950.331	151.746.781.295
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.579.126.242	(46.155.048.797)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(100.983.189)	766.014.261
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		36.677.890.579	(2.202.251.877)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(25.877.208.602)	11.838.479.603
Tiền lãi vay đã trả	14		(627.999.054)	(613.204.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(24.818.720.390)	(25.450.179.307)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	20.860.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.274.508.943)	(10.664.824.474)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		147.179.546.974	79.286.626.704
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		(56.640.365.767)	(50.316.126.763)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(135.200.000.000)	(188.600.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		111.100.000.000	227.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.343.667.974	14.104.558.471
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(73.396.697.793)	2.188.431.708

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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

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	27.407.735.256	15.741.592.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(3.696.000.000)	(17.175.592.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.23.5	(111.000.000.000)	(75.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(87.288.264.744)	(76.434.000.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(13.505.415.563)	5.041.058.412
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		85.537.856.112	80.496.797.700
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	72.032.440.549	85.537.856.112



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

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 Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 06 tháng 05 năm 2022.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, Công ty chính thức được chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định 41/UBCK-GPNY của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với mã chứng khoán là SZB.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Các cổ đông khác	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
Cộng	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 97 (31/12/2021: 96).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại, không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Cho thuê xe (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại);
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng nhà để ở, nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa.

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.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. 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 tại 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.

3.2. 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".

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.3. 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.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***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 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 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. 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.

3.5. Hàng tồn kho***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

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 cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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

3.6. 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).

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 | 6 - 35 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 7 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 5 - 25 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 4 - 10 năm |

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình****Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Quyền sử dụng đất này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng còn lại của các lô đất.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (02 - 04 năm).

3.8. Thuê tài sản**Thuê hoạt động**

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

3.9. Cho thuê tài sản**Cho thuê hoạt động**

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 10 - 20 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.11. Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đồng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Bên góp vốn được phân chia lãi hoặc lỗ căn cứ vào tỷ lệ phần trăm vốn góp được quy định trong hợp đồng.

3.13. 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 giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 02 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Công ty thuê tại khu công nghiệp Châu Đức, thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.14. Nợ phải trả**

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

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

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

3.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất này được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp.

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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 theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.18. Doanh thu, thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động như trình bày Mục 3.8.

Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà - đất nền đã được bàn giao cho khách hàng.

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.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.21. Thuế****Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất | 5% |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác | 10% |

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.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất 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.

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.25. 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.

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	38.778.151	21.003.749
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.993.662.398	15.516.852.363
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	72.032.440.549	85.537.856.112

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất 5,8%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 03 đến 12 tháng với lãi suất 4,7%/năm đến 7,1%/năm.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, 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 khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	215.325.810	2.835.288.510
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	3.066.587.291	
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	2.270.143.924	2.004.256.249
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	-	5.001.464.840
Công ty TNHH Nhà xưởng Chuyên nghiệp	-	3.554.547.338
Các khách hàng khác (*)	11.322.895.877	21.108.075.511
Cộng	16.874.952.902	34.503.632.448

(*) 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
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	52.462.698.694	51.517.302.242
Các nhà cung cấp khác	5.021.188.909	1.410.223.941
Cộng	57.483.887.603	52.927.526.183

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	16.875.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	112.675.068	-	626.417.533	-
Phải thu người lao động	29.000.000	-	76.300.850	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	140.233.337	-	140.233.337	-
Phải thu khác	42.411.882	-	89.875.500	-
Cộng	324.320.287	-	949.702.220	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn				
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-

(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		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	3.066.587.291	2.000.883.375	2.739.614.679	1.711.548.066

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	152.816.927	-	149.358.167	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.667.544.288	-	5.570.019.859	-
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	-	5.022.450.000	-
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	-	286.462.343	-
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	-	261.107.516	-
Các chi phí khác	16.376.247	-	-	-
Cộng	5.820.361.215	-	5.719.378.026	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. 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	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	545.439.368.514	7.750.085.724	258.825.922.191	6.260.454.104	818.275.830.533
Mua trong năm	-	-	-	62.000.000	62.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	64.774.734.441	7.089.022.752	21.966.557.319	-	93.830.314.512
Tại ngày 31/12/2022	610.214.102.955	14.839.108.476	280.792.479.510	6.322.454.104	912.168.145.045
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	349.462.518.727	4.694.958.405	168.308.807.809	3.401.231.419	525.867.516.360
Khấu hao trong năm	17.607.892.193	816.947.384	9.059.182.299	1.063.744.831	28.547.766.707
Tại ngày 31/12/2022	367.070.410.920	5.511.905.789	177.367.990.108	4.464.976.250	554.415.283.067
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	195.976.849.787	3.055.127.319	90.517.114.382	2.859.222.685	292.408.314.173
Tại ngày 31/12/2022	243.143.692.035	9.327.202.687	103.424.489.402	1.857.477.854	357.752.861.978

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 309.112.278.969 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2022	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 31/12/2022	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	61.107.298.014	142.444.637	61.249.742.651
Khấu hao trong năm	967.531.980	23.775.845	991.307.825
Tại ngày 31/12/2022	62.074.829.994	166.220.482	62.241.050.476
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	33.271.191.142	40.176.473	33.311.367.615
Tại ngày 31/12/2022	32.303.659.162	16.400.628	32.320.059.790

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.379.473.199 VND.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên giá:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864	-	1.742.009.864
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910	-	1.277.787.910
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	-	2.270.100.000
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	-	10.064.815.590
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652	-	6.858.015.652
Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	-	9.549.943.771
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	11.209.061.200	-	11.209.061.200
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	8.751.883.602	-	8.751.883.602
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	20.991.598.896	-	20.991.598.896
Nhà xưởng KCN Thạnh Phú	8.956.934.282	-	8.956.934.282
Cộng	87.911.051.017	-	87.911.051.017
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.385.559.221	94.076.769	1.291.482.452
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	509.189.734	63.889.396	445.300.338
Nhà văn phòng VietNamFatt	1.748.184.314	109.876.986	1.638.307.328
Nhà xưởng VietNamFatt	7.726.749.178	490.523.664	7.236.225.514
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	66.716.606	1.818.981	64.897.625
Nhà xưởng đường 16A	4.597.954.410	439.840.452	4.158.113.958
Nhà xưởng Phillips	3.404.966.600	477.497.189	2.927.469.411
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	3.417.809.520	593.420.548	2.824.388.972
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	2.608.868.420	437.594.180	2.171.274.240
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	3.185.608.796	1.049.579.945	2.136.028.851
Nhà xưởng KCN Thạnh Phú	3.481.058.497	525.506.182	2.955.552.315
Cộng	38.303.484.705	4.283.624.292	34.019.860.413
Giá trị còn lại:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	356.450.643	-	450.527.412
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	768.598.176	-	832.487.572
Nhà văn phòng VietNamFatt	521.915.686	-	631.792.672
Nhà xưởng VietNamFatt	2.338.066.412	-	2.828.590.076
Công trình Huekai	-	-	-
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	1.364.235	-	3.183.216
Nhà xưởng đường 16A	2.260.061.242	-	2.699.901.694
Nhà xưởng Phillips	6.144.977.171	-	6.622.474.360
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	7.791.251.680	-	8.384.672.228
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	6.143.015.182	-	6.580.609.362
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	17.805.990.100	-	18.855.570.045
Nhà xưởng KCN Thạnh Phú	5.475.875.785	-	6.001.381.967
Cộng	49.607.566.312	-	53.891.190.604

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 30.093.982.453 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.170.819.409 VND.

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

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:	25.389.934.378	24.157.819.360
Công trình khu công nghiệp Thạnh Phú	14.291.422.699	1.727.474.127
Công trình khu công nghiệp Châu Đức	10.987.128.335	1.482.953.492
Công trình khu công nghiệp Biên Hòa 2	111.383.344	762.080.883
Công trình khu công nghiệp Xuân Lộc	-	18.306.101.361
Công trình khu công nghiệp Gò Dầu	-	1.879.209.497
Sửa chữa lớn tài sản cố định	3.608.901.401	899.284.240
Cộng	28.998.835.779	25.057.103.600

4.12. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	318.499.087.822	287.287.148.603
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	34.030.376.515	34.980.149.791
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.817.138.325	16.504.086.149
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	14.535.213.580	15.167.569.868
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao		
khí cố phần hóa	3.729.879.681	3.841.219.373
Công cụ, dụng cụ	1.238.152.912	343.627.352
Các khoản khác	19.880.878.482	18.100.034.191
Cộng	407.730.727.317	376.223.835.327

4.13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Là khoản liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ về tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu trích bổ sung cho giai đoạn 2006 - 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.051.369.172	1.051.369.172
Phải trả cho người bán:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	5.590.426.519	5.590.426.519
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	4.957.279.212	4.957.279.212
Công ty TNHH Đại Hùng Anh	3.706.401.471	3.706.401.471
Các nhà cung cấp khác (*)	20.709.766.654	20.709.766.654
Cộng	36.015.243.028	36.015.243.028
4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Các khách hàng khác	-	5.709.508.721
Cộng	14.023.333.594	19.732.842.315

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm 2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	4.242.026.239	18.777.785.023	(16.795.580.797)	2.259.822.013	-
Thuế giá trị gia tăng	-	17.610.479.872	(17.610.479.872)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	24.282.114.966	(24.818.720.390)	-	5.130.998.293	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	3.270.941.481	(2.875.734.280)	-	359.485.000	-
Tiền thuế đất	-	9.864.009.296	(6.957.770.050)	2.898.726.406	-	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	7.512.840	(7.512.840)	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-	-
Cộng	-	55.038.058.455	(52.273.217.432)	2.898.726.406	5.490.483.293	-

4.17. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2022.

4.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước tiền thuê đất điều chỉnh của Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2006 - 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	10.269.741.535	10.272.938.278
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.369.455.992
Khu công nghiệp Thạnh Phú	5.621.893.904	4.992.751.388
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.364.672	38.492.444
Cộng	25.051.142.833	23.673.638.102
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Gò Dầu	205.264.400.682	152.534.351.274
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	173.962.814.518	178.856.453.231
Khu công nghiệp Thạnh Phú	169.908.610.855	151.371.405.099
Khu công nghiệp Xuân Lộc	6.625.411.792	1.286.289.285
Cộng	555.761.237.847	484.048.498.889

4.20. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.268.053.543	634.346.324
Lãi vay phải trả	73.892.000	24.528.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	596.089.575	563.550.509
Cộng	5.938.035.118	1.222.424.833
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	8.433.318.182	9.420.518.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	815.603.550	726.200.000
Cộng	9.248.921.732	10.146.718.182

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hạn:						
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	3.843.000.000	3.843.000.000	3.843.000.000	1.434.000.000	1.434.000.000	1.434.000.000
Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	4.524.000.000	4.524.000.000	6.786.000.000	2.262.000.000	-	-
Cộng	8.367.000.000	8.367.000.000	10.629.000.000	3.696.000.000	1.434.000.000	1.434.000.000
Dài hạn:						
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	16.640.839.275	16.640.839.275	14.546.839.275	3.843.000.000	5.937.000.000	5.937.000.000
Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	6.074.895.981	6.074.895.981	12.860.895.981	6.786.000.000	-	-
Cộng	22.715.735.256	22.715.735.256	27.407.735.256	10.629.000.000	5.937.000.000	5.937.000.000

Vay Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 07/2019/HĐDT-TD ngày 02 tháng 08 năm 2019 để đầu tư nhà xưởng tại khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Hợp đồng vay số 12/2022/HĐDT-TD ngày 01 tháng 08 năm 2022 để đầu tư xây dựng nhà xưởng số 2 và khu công nghiệp Thạnh Phú với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 90 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Công ty - Xem thêm Mục 4.10.

Vay Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 11/2021/HĐTD-QBVM ngày 11 tháng 10 năm 2021 để đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại khu công nghiệp Xuân Lộc với lãi suất 2,6%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.22. Quý khen thưởng phúc lợi**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Số dư đầu năm	16.446.274.722	16.280.748.218
Trích lập trong năm	7.590.747.105	10.809.490.978
Tăng khác	-	20.860.000
Sử dụng trong năm	(10.274.508.943)	(10.664.824.474)
Số dư cuối năm	13.762.512.884	16.446.274.722

4.23. Vốn chủ sở hữu**4.23.1. 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	Quý đầu tư phát triển VND	
Tại ngày 01/01/2021	300.000.000.000	5.612.631.906	81.847.027.407	387.479.659.313
Lãi trong năm trước	-	-	-	-
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.292.606.525	11.292.606.525
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2022	300.000.000.000	5.612.631.906	93.139.633.932	408.752.265.838
Lãi trong năm nay	-	-	-	-
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	10.475.988.417	10.475.988.417
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	300.000.000.000	5.612.631.906	103.615.622.349	513.228.254.255

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

4.23.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

4.23.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	106.730.789.693	104.759.884.169
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(8.431.732.386)	(7.590.747.105)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	98.299.057.307	97.169.137.064
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.277	3.239

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022 được trừ ra khi tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 32/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.23.5. Cổ tức

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức năm 2020 (25%)	-	75.000.000.000
Cổ tức năm 2021 (25%)	75.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2022 (12%)	36.000.000.000	-
Cộng	111.000.000.000	75.000.000.000

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 32/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022, cổ tức năm 2021 được chia với tỷ lệ 25% vốn điều lệ.
- Căn cứ vào Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/NQ-HĐQT-SZB ngày 25 tháng 10 năm 2022, cổ tức đợt 1 năm 2022 tạm chia với tỷ lệ 12% vốn điều lệ.

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 và kinh doanh hạ tầng	238.491.796.580	218.026.813.638
Doanh thu kinh doanh nước sạch	78.234.446.400	78.432.199.780
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	33.851.489.207	31.844.411.902
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh Kho ICD	10.579.339.828	10.101.094.541
Doanh thu kinh doanh nhà	-	2.713.181.818
Cộng	361.157.072.015	341.117.701.679

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	119.886.189.093	112.450.243.193
Giá vốn kinh doanh nước sạch	77.669.966.462	75.102.150.409
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	14.775.179.342	10.995.015.289
Giá vốn kinh doanh nhà	-	1.103.802.513
Cộng	212.331.334.897	199.651.211.404

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong năm.

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.504.022.509	3.917.613.350
Chi phí đồ dùng văn phòng	609.021.069	2.905.736.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.557.019.555	3.078.061.156
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	103.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	37.637.303	75.311.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.382.911.186	7.840.393.421
Chi phí quản lý khác	3.128.263.319	4.457.275.557
Cộng	25.221.874.941	22.377.391.037

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	27.806.184.557	27.320.361.499
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.822.698.824	31.370.336.419
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	37.637.303	75.311.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.211.038.863	154.934.064.452
Chi phí khác bằng tiền	3.773.174.720	7.510.091.128
Cộng	237.650.734.267	221.210.164.623

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	131.012.904.659	128.670.741.276
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	977.010.000	984.638.800
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	131.989.914.659	129.655.380.076
Thu nhập được miễn thuế	(10.579.339.828)	(10.101.094.541)
Thu nhập tính thuế	121.410.574.831	119.554.285.535
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	24.282.114.966	23.910.857.107

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

Thu nhập miễn thuế là lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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	27.407.735.256	15.741.592.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(3.696.000.000)	(17.175.592.000)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

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:

- Lĩnh vực cho thuê: cho thuê đất, văn phòng, nhà xưởng và hạ tầng khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh nước sạch;
- Các lĩnh vực khác.

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

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu đồng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Tổng công	Năm 2021
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	272.343	249.871	78.234	78.432	10.579	12.814	361.157	341.117
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	137.682	126.426	564	3.330	10.579	11.710	148.825	141.466
Chi phí không phân bổ							(25.227)	(22.377)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.158	1.212
Thu nhập tài chính							6.830	8.978
Chi phí tài chính							(573)	(609)
Lợi nhuận trước thuế							131.013	128.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(24.282)	(23.911)
Lợi nhuận sau thuế							106.731	104.760

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Các thông tin khác:**

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu đồng	
	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tổng công	Tại ngày
Tài sản không phân bổ							1.289.333	1.197.771
Nợ phải trả không phân bổ							715.845	612.423
Chi phí mua sắm tài sản							(56.640)	(50.316)
Chi phí khấu hao							33.823	31.390

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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. Các Công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Sonadezi | Công ty trong nội bộ tập đoàn |
| 3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	161.930.160	165.574.710
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	45.764.250	37.963.800
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	7.631.400	2.631.750.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	215.325.810	2.835.288.510
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	593.499.000	593.867.976
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	457.870.172	796.897.382
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	6.248.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	1.799.985
Cộng - Xem thêm Mục 4.14	1.051.369.172	1.398.813.343
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	5.067.244.400	5.278.467.533
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.033.828.000	2.166.455.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	437.356.500	545.019.500
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	7.538.428.900	7.989.942.833

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	
Mua hàng hóa, dịch vụ:			
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	52.667.726.194	51.229.435.956	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	6.591.634.411	6.311.310.282	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.686.230.650	1.567.380.156	
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	815.040.000	1.243.920.000	
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	130.000.000	-	
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	73.175.000	60.320.000	
Cộng	61.963.806.255	60.412.366.394	
Chia cổ tức:			
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	51.307.900.000	34.667.500.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	9.329.387.200	6.303.640.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.664.682.500	3.135.812.500	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.865.873.000	1.260.725.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	155.488.800	105.060.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	155.488.800	105.060.000	
Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.922.508.800	1.281.810.000	
Cộng	69.401.329.100	46.859.607.500	
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:			
Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	182.333.333	221.000.000
Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	274.111.111
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị	187.888.889	-
Ông Phạm Văn Tình	Thành viên Hội đồng quản trị	166.333.333	221.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	166.333.333	221.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	166.333.333	221.000.000
Cộng		869.222.221	1.158.111.111

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	765.348.406	-
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	225.457.385	886.896.957
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	446.098.671
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2022)	395.801.048	-
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2022)	259.349.499	689.933.297
Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2022)	783.040.827	-
Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2022)	267.594.618	792.305.195
Cộng		2.696.591.783	2.815.234.120

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	486.408.217	-
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	709.765.880
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	82.666.667	106.222.222
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	82.666.667	106.222.222
Cộng		651.741.551	922.210.324

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**10. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<u>Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)</u>	<u>Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.239	3.216

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được báo cáo lại là để điều chỉnh trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 32/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022 do trong Báo cáo tài chính năm 2021 số liệu này là số tạm trích.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào 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.



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2022**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN BÁ CHUYÊN