

**Phụ lục VI**  
**Appendix VI**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

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

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

Số: 59../SZL-HĐQT

..., ngày 12 tháng 1 năm 2023  
..., day ... month ... year ...

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

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

1. Tên tổ chức/Name of organization:

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành công bố thông tin Tài liệu hợp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 hoàn chỉnh.

*(Đính kèm Dự thảo Tài liệu hợp)*

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/4/2023 tại đường dẫn <http://www.szl.com.vn>/This information was published on the company's website on .../.../..... (date), as in the link ....

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

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose inform

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

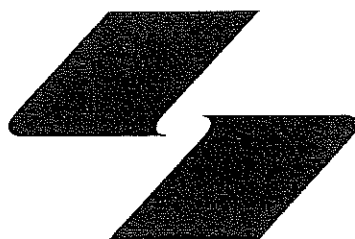
(Signature, full name, position, and seal)



**Phạm Anh Tuấn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

**\*\*\***



**SONADEZI**  
**LONG THANH**  
MEMBER OF SONADEZI

**TÀI LIỆU**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

**\*\*\***

*Ngày 14 tháng 04 năm 2023*





**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Long Thành, ngày .... tháng .... năm 2023.



**THẺ BIỂU QUYẾT**  
**Số 01**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**  
**Ngày 14 tháng 4 năm 2023**

Họ và tên cổ đông/ người đại diện cổ đông: ..... Số CMND: ..... Số cổ phần sở hữu/ đại diện: .....	Chữ ký cổ đông/ người đại diện cổ đông
---	--

STT	NỘI DUNG BIỂU QUYẾT	Đồng ý	Không đồng ý	Không ý kiến
1.	Chương trình họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên.			
2.	Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.			
3.	Thẻ lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên			
4.	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.			
5.	Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023			
6.	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022; phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2023			
7.	Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng Vốn điều lệ			





STT	NỘI DUNG BIỂU QUYẾT	Đồng ý	Không đồng ý	Không ý kiến
8.	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch năm 2023.			
9.	Tờ trình thông qua mức thù lao của HĐQT/BKS năm 2022 và mức thù lao năm 2023.			
10.	Báo cáo đánh giá của TV.HĐQT độc lập năm 2022			
11.	Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2022 của Công ty			
12.	Tờ trình thông qua việc lựa chọn Công ty Kiểm toán năm 2023.			









**TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Long Thành, ngày .... tháng .... năm 2023.



**THẺ BIỂU QUYẾT  
SỐ 02**

<b>CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH</b> <b>ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023</b> <b>Ngày 14 tháng 04 năm 2023</b>				
Họ và tên cổ đông/ người đại diện cổ đông: ..... Số CMND: .....		Chữ ký cổ đông/ người đại diện cổ đông		
Số cổ phần sở hữu/ đại diện: ..... <b>Cổ phần</b>				
STT	NỘI DUNG BIỂU QUYẾT	Đồng ý	Không đồng ý	Không ý kiến
1	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.			
2	Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.			





**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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



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

*Ngày 14/4/2023*

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





**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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



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

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

STT	Thời gian	Nội dung chương trình
10.	10h05 – 10h20	- Thảo luận – Cổ đông đặt câu hỏi – Trả lời câu hỏi
11.	10h20 – 10h35	- Biểu quyết thông qua các nội dung: + Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022. + Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023. + Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022; phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2023. + Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu thưởng tăng Vốn điều lệ công ty theo tỷ lệ 2:1 + Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch năm 2023. + Tờ trình thông qua mức thù lao/lương của HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2022 và mức thù lao/lương của HĐQT, BKS năm 2023. + Báo cáo đánh giá của TV. HĐQT độc lập năm 2022. + Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2022 của Công ty. + Tờ trình thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2023.
12.	10h35 – 10h45	- Ban Kiểm phiếu thu và kiểm Thẻ biểu quyết số 01
13.	10h45– 10h55	- Đại hội nghỉ giải lao (10 phút)
14.	10h55– 11h05	- Ban kiểm phiếu Công bố kết quả kiểm phiếu Thẻ biểu quyết số 01. <i>(Biên bản kiểm phiếu - Thẻ biểu quyết số 01).</i>
15.	11h05– 11h15	- Thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. - Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
16.	11h15	- Ban kiểm phiếu thu và kiểm các thẻ biểu quyết số 02. - Chào cờ bế mạc.



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

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

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

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

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

**Điều 1: Những quy định chung:**

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

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

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

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

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



### 3.2. Nhiệm vụ của Thư ký:

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

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

- 4.1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban Kiểm phiếu có thể là cổ đông.
- 4.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
  - Kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông, đại diện cổ đông.
  - Tổ chức kiểm phiếu.
  - Lập Biên bản kiểm phiếu và công bố trước Đại hội đồng cổ đông.
  - Giao lại Biên bản kiểm phiếu biểu quyết cho Chủ tọa Đại hội.

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

- 5.1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị đề cử.
- 5.2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội thực hiện kiểm tra điều kiện dự họp của các cổ đông đến họp; Phát các tài liệu liên quan đến Đại hội; Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

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

- 6.1. Điều kiện tham dự:

Cổ đông hoặc đại diện cổ đông có sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày 17/03/2023) được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- 6.2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội:
  - Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu ..) và Thư mời tham dự nộp cho Ban kiểm tra tư cách đại biểu để kiểm tra điều kiện tham dự của cổ đông.
  - Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu dự họp bao gồm: tài liệu đọc, phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết, phiếu đóng góp ý kiến. Trên các phiếu sẽ có ghi số cổ phần sở hữu, cổ đông có trách nhiệm thông báo ngay cho Ban kiểm tra kiểm tra điều kiện tham dự được biết về các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông.
  - Trong quá trình diễn ra Đại hội, cổ đông khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài hội trường cần giữ trật tự để tránh làm phiền các cổ đông khác cũng như làm gián đoạn tiến trình đại hội và công việc của Chủ tọa.
  - Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.
  - Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.



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

### **Điều 7: Tiến hành đại hội**

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

### **Điều 8: Phát biểu ý kiến trong Đại hội:**

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

### **Điều 9: Thể lệ biểu quyết**

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



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

**Điều 10: Biên bản Đại hội đồng cổ đông**

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

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

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

**Điều 12: Điều khoản thi hành**

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

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI  
CHỦ TỌA**



**Nguyễn Văn Tuấn**



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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



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

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

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

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

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

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

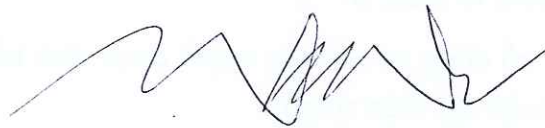
#### 8. Quy định về Thẻ biểu quyết:

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

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

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

TM. BAN KIỂM PHIẾU  
TRƯỞNG BAN



---

Lê Hồng Hải

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày 14 tháng 04 năm 2023

## TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

Theo ý kiến của Kiểm toán viên công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Trân trọng kính chào.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHCĐ.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tuấn



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH**

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

PHÁP LĨNH S.Đ.K.Đ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**MỤC LỤC**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

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

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

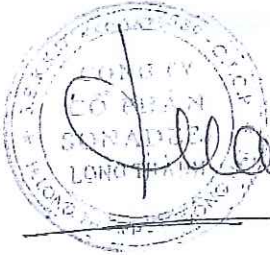
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Phạm Anh Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Số: 79/2023/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị**  
**Các thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2023 từ trang 5 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

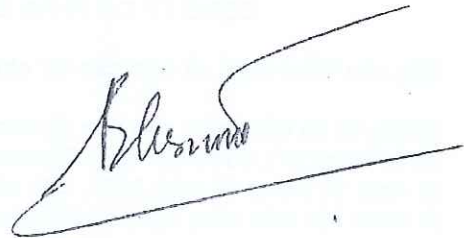
### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2023-026-1



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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

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

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>497.603.982.076</b>	<b>370.220.822.281</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>172.285.071.042</b>	<b>114.357.602.653</b>
1. Tiền	111		80.285.071.042	59.271.904.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		92.000.000.000	55.085.698.630
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>177.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	177.000.000.000	70.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>59.765.151.416</b>	<b>100.619.338.544</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	22.075.623.855	36.713.746.426
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	2.967.149.417	24.370.424.841
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	40.157.500.059	43.420.243.426
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.435.121.915)	(3.885.076.149)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>77.655.592.106</b>	<b>77.391.927.154</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	77.655.592.106	77.391.927.154
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.898.167.512</b>	<b>7.851.953.930</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.550.000	880.036.907
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.895.617.512	6.971.917.023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.470.611.727.431</b>	<b>1.319.641.525.964</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.680.592.539</b>	<b>3.680.592.539</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		3.680.592.539	3.680.592.539
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>223.630.276.954</b>	<b>119.039.458.141</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	223.158.056.049	119.005.121.236
Nguyên giá	222		612.471.172.170	486.543.082.813
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(389.313.116.121)	(367.537.961.577)
2. Tài sản cố định vô hình	227		472.220.905	34.336.905
Nguyên giá	228		1.324.811.134	830.991.134
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(852.590.229)	(796.654.229)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>363.527.221.736</b>	<b>374.177.413.127</b>
1. Nguyên giá	231		692.846.042.668	664.964.720.400
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(329.318.820.932)	(290.787.307.273)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>385.442.858.827</b>	<b>326.512.019.829</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	385.442.858.827	326.512.019.829
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>270.836.400.000</b>	<b>270.836.400.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	166.336.400.000	166.336.400.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>223.494.377.375</b>	<b>225.395.642.328</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	222.119.937.743	223.851.715.696
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.374.439.632	1.543.926.632
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.968.215.709.507</b>	<b>1.689.862.348.245</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

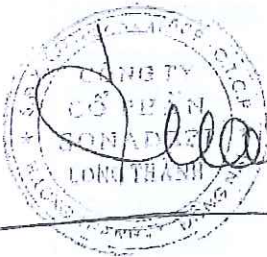
Mẫu số B 01- DN

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.374.398.339.745</b>	<b>1.097.431.474.758</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>170.649.149.387</b>	<b>130.556.512.537</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	69.066.183.019	24.583.403.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.052.277.977	7.185.357.927
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	303.306.924	1.246.358.212
4. Phải trả người lao động	314		4.221.485.551	5.198.884.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	8.165.197.352	10.924.187.334
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25.709.747.436	25.709.754.385
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	19.003.023.723	16.161.647.109
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	20.172.000.000	11.862.631.197
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.955.927.405	27.684.288.404
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.203.749.190.358</b>	<b>966.874.962.221</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		6.084.000.000	7.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	6.872.197.755	7.719.632.755
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	670.668.406.167	696.295.100.847
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	282.441.539.732	248.919.346.693
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	237.683.046.704	6.856.881.926
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>593.817.369.762</b>	<b>592.430.873.487</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>593.817.369.762</b>	<b>592.430.873.487</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		155.245.985.396	145.133.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		257.383.640.080	266.109.143.805
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		176.338.229.805	164.985.928.939
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		81.045.410.275	101.123.214.866
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.968.215.709.507</b>	<b>1.689.862.348.245</b>



Phạm Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh  
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

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

Đơn vị tính: VND

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



Phạm Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh  
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.891.756.632	123.481.013.794
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	61.110.343.755	58.835.945.177
Các khoản dự phòng	03		1.550.045.766	254.299.642
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(202.545)	112.580
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.774.189.946)	(27.449.190.603)
Chi phí lãi vay	06		677.377.500	536.062.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		150.455.131.162	155.658.242.590
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.312.206.686	(32.133.647.754)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(263.664.952)	4.028.172.616
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		32.056.710.742	21.495.953.093
Tăng giảm chi phí trả trước	12		2.609.264.860	(9.008.339.303)
Tiền lãi vay đã trả	14		(677.377.500)	(536.062.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(19.968.543.846)	(23.381.740.719)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		218.250.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17.673.590.999)	(14.056.420.351)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>178.068.386.153</b>	<b>102.066.158.172</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(197.228.908.023)	(314.082.138.244)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		291.000.792	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(172.000.000.000)	(45.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	86.300.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.193.359.154	30.615.176.603
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(268.744.548.077)</b>	<b>(242.166.961.641)</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

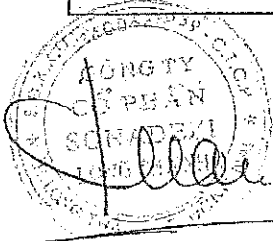
Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	255.932.533.581	16.835.751.673
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(16.791.000.000)	(8.250.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(90.930.860.000)	(54.528.626.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>148.210.673.581</b>	<b>(45.942.874.327)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
(50 = 20+30+40)	50		57.534.511.657	(186.043.677.796)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.357.602.653	300.476.954.473
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		392.956.732	(75.674.024)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	172.285.071.042	114.357.602.653



Phạm Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh  
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh  
Người lập



TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../BC-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày 14 tháng 04 năm 2023

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

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

### PHẦN I: TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

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

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

Tuy nhiên, với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, kết quả sản xuất kinh doanh của công ty trong năm đã đạt được những thành tựu đáng khích lệ, cụ thể:

(ĐVT: Triệu đồng)

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

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

#### Chi tiết:

##### a. Đất công nghiệp cho thuê

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

### **b. Nhà xưởng cho thuê**

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

- Các nhà xưởng mới: Ký Hợp đồng cho thuê 03 NX; Ký Bản thỏa thuận cho thuê 04 NX (trong đó có 01 NX 72 xây dựng theo đề nghị của khách hàng).
- Các nhà xưởng đã qua sử dụng: Ký Hợp đồng cho thuê 01 NX (36).
- Nhà xưởng tiếp tục ký phụ lục gia hạn Hợp đồng: 08 nhà xưởng (NX 26, 61, 7&8, 60, 11, 5, 16).

Lũy kế đến thời điểm hiện tại đã cho thuê được 60 nhà xưởng, tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê là 318.168,82 m<sup>2</sup> (31,81 ha).

### **c. Nhà xây thô và đất nền**

Tổng số đất nền và nhà liên kế xây sẵn đã bán tại KDC Tam An 1 trong đợt 1 và đợt 2 đến thời điểm hiện tại là 271 nền và 13 căn nhà liên kế 3. Hiện tại, công ty đang triển khai xây dựng 14 căn liên kế 3; Dãy nhà liên kế lô LK1 (các căn từ 01 đến 28) và tiếp tục hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng nên công ty chưa thực hiện mở bán sản phẩm đợt 3.

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

TT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch bán hàng 2022	Thực hiện	
				Nhập	Xuất
1	Xăng khoáng	lít	1.271.306	1.388.000	1.389.715
2	Dầu DO 0.05S	lít	1.293.960	1.434.000	1.431.662

## **2. Công tác xây dựng cơ bản**

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

Đối với phần diện tích đất khu dịch vụ 27,63 ha tại KCN Long Thành, trong năm 2022 Công ty đã lập thủ tục xin điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, theo đó xin điều chỉnh giảm diện tích đất dịch vụ và tăng diện tích đất công nghiệp và đất cây xanh.

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

### **3. Công tác quản lý môi trường**

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

### **4. Báo cáo về công tác triển khai phần mềm Quản trị thông minh:**

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

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

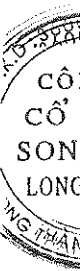
### **5. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.**

- *Tuyển dụng:* Công ty đã tuyển dụng 04 CB.CNV ở các lĩnh vực và chuyên môn khác nhau nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và sự phát triển của Công ty.

- *Đào tạo:*

+ Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2022, dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý cấp trung, trong năm 2022, công ty đã tổ chức thành công được 17 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HC-NS, Cửa hàng xăng dầu và TC-KT; 01 khóa đào tạo về Quản trị Công ty cho các cán bộ quản lý Công ty; 02 khóa đào tạo về Kiểm toán nội bộ cho Ban Kiểm soát Công ty.

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



- *Chính sách lương thưởng:*

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

+ Vào các dịp lễ, Tết, Công ty sẽ căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như đánh giá năng lực của nhân viên thông qua kết quả công việc của các kỳ đánh giá để làm cơ sở cho việc chi lương bổ sung hoặc chi thưởng, một mặt hỗ trợ thêm phần thu nhập cho người lao động mặt khác góp phần khích lệ tinh thần làm việc, nâng cao chất lượng hoàn thành công việc thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

- *Chính sách, chế độ của công ty:* Công ty đã xây dựng nhiều chế độ khác dành cho người lao động như: xây dựng mức phụ cấp cho người lao động; khám sức khỏe định kỳ hằng năm; hỗ trợ tiền phép năm cho CB.CNV; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật, chi test Covid định kỳ và hỗ trợ CB.CNV nhiễm Covid-19; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Tổ chức sinh nhật;...

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

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

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

## **PHẦN II: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023**

### **1. Kế hoạch năm 2023:**

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

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

Kế hoạch đặt ra năm 2023 như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch được duyệt
1	Doanh thu	Triệu đồng	455.289
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	108.966
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	90.334
4	Chi phí xây dựng cơ bản	Triệu đồng	677.035
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	%	25%
6	Quỹ lương 2023	Đồng	19.982.242.000
	Trong đó:		
	- Quỹ lương Người quản lý	Đồng	4.255.200.000
	- Quỹ lương CB.CNV	Đồng	15.727.042.000

## 2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2023:

### 2.1. Kinh doanh KCN và KDC:

- Kinh doanh KCN: Trong năm 2023, Công ty sẽ triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 4, 5; Cho thuê đất dịch vụ tại KCN Long Thành; Cho thuê nhà xưởng tại KCN Châu Đức; Đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

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

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

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

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

### 2.2. Công tác xây dựng hạ tầng:

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới, triển khai các công tác quy hoạch, xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75ha) và Khu dân cư 3ha đồng thời tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án Khu đô thị Sona Riverview. Kế hoạch XDCB năm 2023 khoảng 677 tỷ đồng.

### 2.3. Các dự án trong giai đoạn triển khai:

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

- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5.
- Dự án Nhà xưởng số 72 – Đầu tư xây dựng theo yêu cầu của khách hàng.
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành (03ha).
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha).
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview (79,08ha).

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

#### **2.4. Dự án Báo cáo Quản trị thông minh**

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

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

#### **2.5. Về việc áp dụng IFRS:**

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

### **3. Giải pháp thực hiện**

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

- Củng cố và phát triển thương hiệu của công ty
- Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới tiếp thị bán hàng thông qua việc tạo mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan xúc tiến thương mại, các Công ty tư vấn luật, các ngân hàng, các sàn giao dịch bất động sản và các đơn vị môi giới. Tạo liên kết giữa các đơn vị thành viên trong Tổng Công ty Sonadezi để thu hút đầu tư vào các KCN, KDC, đẩy mạnh chính sách giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Nghiên cứu ý tưởng thiết kế quy hoạch để xây dựng các sản phẩm có đặc thù riêng cho các dự án mới của Công ty.
- Nắm bắt diễn biến thị trường để điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- Căn cứ trên kế hoạch hoạt động của Công ty và định hướng phát triển trong tương lai để đào tạo nguồn nhân lực phù hợp.
- Quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến các dự án của Công ty và hỗ trợ các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực vào công tác xã hội, từ thiện để xây dựng hình ảnh, thương hiệu và tạo sự đồng thuận của các tầng lớp xã hội đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác bảo vệ môi trường, đặc biệt là công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tăng cường kiểm soát việc xả thải của các doanh



ngành, đảm bảo chất lượng nước thải đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung nằm trong giới hạn cho phép.

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

- Hoàn thiện công tác áp dụng chuyển đổi số tại doanh nghiệp.

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

Trân trọng kính chào./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tuấn





TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày tháng 04 năm 2023.

**TỜ TRÌNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự kiến việc trích lập các quỹ năm 2023:

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

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

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

Trân trọng kính chào./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



*Handwritten signature*

**Nguyễn Văn Tuấn**

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày 14 tháng 04 năm 2023.

## TỜ TRÌNH

### VỀ VIỆC THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TĂNG VỐN CỔ PHẦN TỪ NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

*Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020 và các văn bản liên quan;*

*Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019;*

*Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật chứng khoán;*

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

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như sau:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
4. Vốn điều lệ hiện tại: 200.000.000.000 đồng
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 20.000.000 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 18.190.900 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.809.100 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **tối đa 10.000.000 cổ phiếu**
9. Tổng giá trị phát hành dự kiến tính theo mệnh giá: **tối đa 100.000.000.000 đồng.**
10. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
11. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu. Thời điểm chốt danh sách được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.
12. Tỷ lệ thực hiện quyền: 02:01. Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền nhận thêm cổ phiếu, cứ 02 quyền nhận thêm cổ phiếu sẽ nhận được thêm 01 cổ phiếu mới.



13. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ hủy bỏ, không phát hành.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 119 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ thực hiện quyền 02:01, cổ đông A được nhận  $119 \times 1/2 = 59,5$  cổ phiếu, số cổ phiếu mà cổ đông A được nhận theo nguyên tắc làm tròn xuống là 59 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phiếu sẽ hủy bỏ, không phát hành.*

14. Nguồn vốn thực hiện: Quỹ đầu tư phát triển. Giá trị quỹ đầu tư phát triển được xác định tại ngày 31/12/2022 theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

15. Phương thức phát hành: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.

16. Thời gian thực hiện: Sau khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành, dự kiến Quý II, III/2023.

17. Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung với Trung Tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết chứng khoán bổ sung với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Thông qua việc thay đổi mục vốn điều lệ tại Điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

19. Thông qua việc ủy quyền:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề liên quan đến đợt phát hành, cụ thể:

- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ báo cáo phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Doanh nghiệp hoặc yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác.

- Lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

- Chủ động xây dựng phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật.

- **Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai phương án chào bán, đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo tỷ lệ thực hiện quyền cố định là 2:1.**

- Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết chứng khoán bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Thực hiện các công việc khác có liên quan nhằm đảm bảo cho đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu được thành công.

- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

- Các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Trên đây là Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, kính trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính chào./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HS ĐHĐCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Văn Tuấn*  
**Nguyễn Văn Tuấn**





TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../BC-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày .... tháng 04 năm 2023

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

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

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

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

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

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị công ty đã chỉ đạo sát sao các hoạt động ứng phó với dịch Covid-19 trong 9 tháng đầu năm 2022, đảm bảo công ty hoạt động an toàn, thông suốt, bên cạnh đó, đã chỉ đạo Ban điều hành nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, nâng cao chất lượng quản trị và giám sát, hoàn thành các mục tiêu của công ty, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, người lao động, đóng góp tích cực cho cộng đồng xã hội và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước

Với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, kết quả sản xuất kinh doanh của công ty trong năm đã đạt được những thành tựu đáng khích lệ trong giai đoạn nền kinh tế khó khăn hiện nay, cụ thể:

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

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

### **II. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục

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

Nhìn chung, trong năm 2022, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật để đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh tốt. Bên cạnh đó, các hoạt động về môi trường cũng như hoạt động ứng phó với dịch Covid-19 trong 9 tháng đầu năm đã được công ty triển khai tốt, công tác xã hội được đẩy mạnh và quan tâm kịp thời.

Tổng Giám đốc công ty đã hoàn thành tốt mọi công tác điều hành của Công ty và luôn thực hiện tốt mọi phân công của HĐQT.

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

#### ***1. Hoạt động của HĐQT:***

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

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

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

#### ***2. Công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển công ty***

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

- Thực hiện các hoạt động ứng phó dịch Covid-19 đi đôi với hoạt động sản xuất kinh doanh “Bình thường mới” tại doanh nghiệp.

- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, KDC Tam An 1, Dự án Khu dân cư Sonadezi (3ha), dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, dự án Khu đô thị Sona Riverview.

- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2023.

- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

### **3. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2022**

Trong năm 2022, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.

- Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.

- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.

- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã có 05 buổi họp định kỳ và 29 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT.

- Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã ban hành 54 Nghị quyết/Quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

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

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

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

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

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022, Thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH là 1.633.333.333 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 757.777.000 đồng.

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

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

## **V. Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2023**

### **1. HĐQT định hướng hoạt động năm 2023**

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

Như vậy, năm 2023 tiếp tục sẽ là một năm rất khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Trên cơ sở đó, HĐQT đã đưa ra các định hướng trong năm 2023 như sau:

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

- Tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.

- Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.

- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị, giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.

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

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

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

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

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

## **2. Các dự án của công ty:**

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

- Hoàn thiện dự án KCN Long Thành và KDC Tam An 1
- Dự án Cụm xưởng cho thuê Giai đoạn 5. (8 xưởng)
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Dự án Khu dân cư Sonadezi Long Thành (3ha).
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1 (75ha).

- Dự án Khu đô thị Sona Riverview (95,5ha).
- Nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng nhà xưởng tại KCN Châu Đức để hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án.
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.

**3. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty năm 2023:**

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

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

Trân trọng kính chào./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HS.ĐHĐCĐ.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tuấn





TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày .... tháng 04 năm 2023

**TỜ TRÌNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 757.777.000 đồng.

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

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

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

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

Trân trọng kính chào./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu HS ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tuấn





Long Thành, ngày ..... tháng ..... năm 2023.



## BÁO CÁO

### ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2022

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

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

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

#### 1. Về cơ cấu tổ chức

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

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

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

#### 2. Về cơ chế vận hành hoạt động:

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

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

### 3. Về kết quả công tác quản trị và giám sát:

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

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

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

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

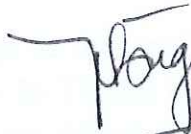
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

### 4. Kết luận:


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

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

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

  
Nguyễn Thế Phòng

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

  
Đỗ Thị Quỳnh An

Số: BC-SZL-BKS

Long Thành, ngày 20 tháng 3 năm 2023



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

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT**  
**Về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**  
**năm 2022 tại CTCP Sonadezi Long Thành**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp được Quốc hội ban hành;*  
*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.*

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

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

**1. Thẩm định báo tài chính:**

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm 2022 của Công ty trình bày trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**2. Đánh giá công tác kế toán:**

- Chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đầy đủ và kịp thời.
- Công tác hạch toán rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu.
- Sổ sách kế toán mở đầy đủ theo quy định.

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

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

## 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

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

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

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức: 10%, cổ tức sẽ được quyết định theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023

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

Đvt: Triệu đồng

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

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

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

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

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

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

Đvt: Triệu đồng

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

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

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

**- Tình hình đầu tư tài chính:**

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	% Cổ tức đã nhận trong năm 2022	Cổ tức đã nhận trong năm 2022 (triệu đồng)
Công ty CP Sonadezi An Bình	700.000	22%	24.500	20%	1.400
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	5%	2.500	20%	500
Công ty CP Sonadezi Long Bình	2.521.456	8%	63.036	25% cổ tức năm 2021 và 12% tạm ứng cổ tức năm 2022	6.304 3.026
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	10.080.000	10%	100.800	10% cổ tức năm 2020 và 5% cổ tức năm 2021	10.080 5.080

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	% Cổ tức đã nhận trong năm 2022	Cổ tức đã nhận trong năm 2022 (triệu đồng)
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	8.000.000	20%	80.000	-	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>270.836</b>		<b>26.390</b>

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

**- Tình hình đầu tư xây dựng cơ bản**

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

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

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

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

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

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

Triệu đồng

Stt	Đối tượng nợ	Tại ngày 01/01/2022		Tại ngày 31/12/2022	
		Nợ phải thu quá hạn	Trích lập dự phòng	Nợ phải thu quá hạn	Trích lập dự phòng
1	Công nợ hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN Long Thành	6.925	3.885	6.925	5.435
	<b>Cộng</b>	<b>6.925</b>	<b>3.885</b>	<b>6.925</b>	<b>5.435</b>

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

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

- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán đến 31/12/2022 trị giá 6.925 triệu đồng. Công ty đã trích lập dự phòng theo tỷ lệ quy định là 5.435 triệu đồng, chi phí dự phòng phát sinh tăng trong năm 2022 là 1.550 triệu đồng.

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

Trong năm 2022, Công ty đã tiếp các đoàn thanh kiểm tra của Cơ quan Nhà nước, gồm:

(1) Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai kiểm tra an toàn phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ tại Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành.

(2) Thanh tra Sở Khoa học & Công nghệ tỉnh Đồng nai thanh tra chấp hành các quy định pháp luật về tiêu chuẩn, đo lường, chất lượng trong kinh doanh xăng dầu tại Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành.

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

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

- Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường theo Quyết định số 1269/QĐ - XPHC ngày 17/05/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

**2. Tình hình tài chính của Công ty thời điểm 31/12/2022:****a. Cơ cấu tổng tài sản, nguồn vốn đến ngày 31/12/2022:**

Đvt: đồng

	Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
<b>A</b>	<b><u>TÀI SẢN NGẮN HẠN</u></b>	<b><u>497.603.982.076</u></b>	<b><u>370.220.822.281</u></b>
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	172.285.071.042	114.357.602.653
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	177.000.000.000	70.000.000.000
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	59.765.151.416	100.619.338.544

	Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
IV	Hàng tồn kho	77.655.592.106	77.391.927.154
V	Tài sản ngắn hạn khác	10.898.167.512	7.851.953.930
<b>B</b>	<b><u>TÀI SẢN DÀI HẠN</u></b>	<b><u>1.470.611.727.431</u></b>	<b><u>1.319.641.525.964</u></b>
I	Các khoản phải thu dài hạn	3.680.592.539	3.680.592.539
II	Tài sản cố định	223.630.276.954	119.039.458.141
III	Bất động sản đầu tư	363.527.221.736	374.177.413.127
IV	Tài sản dở dang dài hạn	385.442.858.827	326.512.019.829
V	Đầu tư tài chính dài hạn	270.836.400.000	270.836.400.000
VI	Tài sản dài hạn khác	223.494.377.375	225.395.642.328
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b><u>1.968.215.709.507</u></b>	<b><u>1.689.862.348.245</u></b>
<b>A</b>	<b><u>NGỢ PHẢI TRẢ</u></b>	<b><u>1.374.398.339.745</u></b>	<b><u>1.097.431.474.758</u></b>
I	Ngợ ngắn hạn	170.649.149.387	130.556.512.537
II	Ngợ dài hạn	1.203.749.190.358	966.874.962.221
<b>B</b>	<b><u>VỐN CHỦ SỞ HỮU</u></b>	<b><u>593.817.369.762</u></b>	<b><u>592.430.873.487</u></b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>593.817.369.762</b>	<b>592.430.873.487</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	4.000.619.235	4.000.619.235
3	Cổ phiếu quỹ	(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4	Quỹ đầu tư phát triển	155.245.985.396	145.133.985.396
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	257.383.640.080	266.109.143.805
<b>II</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b><u>1.968.215.709.507</u></b>	<b><u>1.689.862.348.245</u></b>

**b. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2021
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>			
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	25,28	21,91
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	74,72	78,09
<b>2</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
	Ngợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	69,83	64,94
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	30,17	35,06
	Ngợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	lần	2,28	1,81



STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2021
<b>3</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>			
	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	2,92	2,84
	Khả năng thanh toán nhanh	lần	2,05	1,41
<b>4</b>	<b>Tỷ suất sinh lợi</b>			
	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	%	5,04	5,98
	Tỷ suất LNST/Vốn CSH	%	28,13	29,52
	Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	%	24,18	26,08

Đánh giá về tình hình tài chính của Công ty:

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

Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu: 2,28 lần (đã trừ quỹ khen thưởng), nợ phải trả vượt trên vốn chủ sở hữu, tuy nhiên chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nợ phải trả là Doanh thu chưa thực hiện chiếm 50,67%. Nếu loại trừ chỉ tiêu doanh thu chưa thực hiện thì Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu = 1,10.

Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 đạt hiệu quả, cụ thể các chỉ tiêu tài chính cơ bản đã thể hiện được tình hình tài chính lành mạnh, Công ty đã bảo toàn và sử dụng vốn hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2021 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng thường niên năm 2022; ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2022 với Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam; triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.

### III. Đánh giá việc quản lý điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.

1. Đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch

Đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đã

được công bố đầy đủ tại Báo cáo quản trị Công ty năm 2022 ngày 19/01/2023 trên trang thông tin điện tử của Công ty.

## **2. Đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty:**

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

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

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

## **3. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty:**

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 thành viên.

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

## **IV. Hoạt động của ban kiểm soát năm 2022**

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Công ty. Ban Kiểm soát đã tiến hành họp định kỳ, phân công công việc cho từng thành viên BKS, lập kế hoạch hoạt động của BKS.

### **Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện các công tác sau:**

- Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc; xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

- Thẩm định Báo cáo tài chính giữa niên độ và năm 2022 của Công ty; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ và sổ sách kế toán.

- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Công ty.

- Thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các đơn vị mà Công ty có vốn góp đầu tư tài chính thông qua báo cáo tài chính của các đơn vị này nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các đơn vị.

- Thu nhập, thù lao năm 2022:

TT	Thành viên BKS	Thu nhập	Thù lao	Tổng cộng
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	840.350.500	-	840.350.500
2	Trịnh Thị Hoa		96.000.000	96.000.000
3	Dương Ngọc Trúc Yên		80.000.000	80.000.000
4	Lê Thị Quỳnh Thu		16.000.000	16.000.000
4	Tổng cộng	840.350.500	192.000.000	1.032.350.500

## V. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ

### 1. Về công tác quản lý tài chính kế toán

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

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

- Công ty cần quản lý các khoản vay chặt chẽ, hiệu quả, đẩy nhanh công tác triển khai các dự án đã được duyệt để đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo khả năng trả vốn và lãi vay.

### 2. Về công tác quản trị dự án đầu tư

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

Tuy nhiên, công tác xây dựng cơ bản năm 2022 chỉ đạt khoảng 19,37% so với kế hoạch. Trong đó, giá trị đầu tư XD CB là 161.377 triệu đồng, đạt 44,92%, chi phí bồi thường là 880 triệu đồng chủ yếu là chi phí trồng rừng thay thế, vẫn còn một số hạng mục công trình chưa thực hiện đúng tiến độ kế hoạch năm 2022 do những nguyên nhân sau:

- Do vẫn còn ảnh hưởng của dịch Covid-19 những tháng đầu năm 2022 tại Việt Nam và nhiều nước trên thế giới nên việc tiếp cận, tiếp thị khách hàng mới gặp nhiều hạn chế.

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

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

- Việc triển khai thực hiện các dự án mới cũng gặp những vướng mắc về hành lang pháp lý quy hoạch đất đai, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nên chưa triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại, Công ty đang phối hợp với các cơ quan chức năng để tiếp nhận và giữ đất, triển khai việc xây dựng hàng rào tạm để tránh tình trạng tái lần chiếm có thể xảy ra.

### **3. Về công tác quản trị công ty**

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

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

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

- Tiếp tục thực hiện công tác đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ quản lý để phù hợp với tình hình mới.

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

### **VI. Kế hoạch hoạt động của ban kiểm soát năm 2023**

- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, tình hình triển khai hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.

- Rà soát và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.
- Thẩm định các Báo cáo tài chính bán niên, năm của Công ty.
- Đề xuất Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.
- Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát.

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

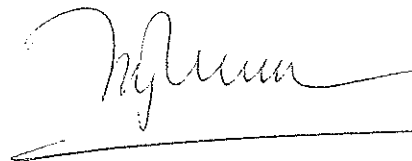
Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

*Nơi nhận:*

- HĐQT;
- Lưu: BKS,

**TM. BAN KIỂM SOÁT**



**Nguyễn Thị Ngọc Trang**





TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG THÀNH

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

Số: ...../TTTr-SZL-HĐQT

Long Thành, ngày .... tháng 04 năm 2023

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: ĐHCĐ.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thị Ngọc Trang





**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**

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

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 14 tháng 04 năm 2023.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán.

**Điều 2.** Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch năm 2023 với một số nội dung chính như sau:

- Kết quả thực hiện Doanh thu, Lợi nhuận trước và sau thuế theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022.

Đơn vị tính: tỷ đồng

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

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2022 đã kiểm toán)

- Kế hoạch năm 2023:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch được duyệt
1	Doanh thu	Triệu đồng	455.289
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	108.966
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	90.334
4	Chi phí xây dựng cơ bản	Triệu đồng	677.035

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch được duyệt
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	%	25%
6	Quỹ lương 2023	Đồng	19.982.242.000
	Trong đó:		
	- Quỹ lương Người quản lý	Đồng	4.255.200.000
	- Quỹ lương CB.CNV	Đồng	15.727.042.000

**Điều 3.** Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 và phương án phân phối lợi nhuận, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 như sau:

a. Trích lập các quỹ và cổ tức năm 2022.

Đơn vị tính: đồng

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

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

Dự kiến phân phối lợi nhuận – trích lập các quỹ năm 2023:

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

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

**Điều 4.** Thông qua Tờ trình về Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

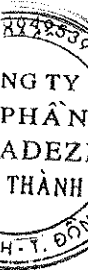
Đại hội đồng cổ đông chấp thuận cho công ty thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với một số nội dung chính như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại: 200.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 20.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 18.190.900 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.809.100 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **tối đa 10.000.000 cổ phiếu**
- Tổng giá trị phát hành dự kiến tính theo mệnh giá: **tối đa 100.000.000.000 đồng.**
- Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu. Thời điểm chốt danh sách được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 02:01. Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền nhận thêm cổ phiếu, cứ 02 quyền nhận thêm cổ phiếu sẽ nhận được thêm 01 cổ phiếu mới.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ hủy bỏ, không phát hành.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 119 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ thực hiện quyền 02:01, cổ đông A được nhận  $119 \times 1/2 = 59,5$  cổ phiếu, số cổ phiếu mà cổ đông A được nhận theo nguyên tắc làm tròn xuống là 59 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phiếu sẽ hủy bỏ, không phát hành.*

- Nguồn vốn thực hiện: Quỹ đầu tư phát triển. Giá trị quỹ đầu tư phát triển được xác định tại ngày 31/12/2022 theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

- Phương thức phát hành: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.



- Thời gian thực hiện: Sau khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành, dự kiến Quý II, III/2023.

- Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung với Trung Tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết chứng khoán bổ sung với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thông qua việc thay đổi mục vốn điều lệ tại Điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Thông qua việc ủy quyền:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề liên quan đến đợt phát hành, cụ thể:

- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ báo cáo phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Doanh nghiệp hoặc yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác.

- Lựa chọn ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

- Chủ động xây dựng phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật.

- Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai phương án chào bán, đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo tỷ lệ thực hiện quyền cổ định là 2:1.

- Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết chứng khoán bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành.

- Thực hiện các công việc khác có liên quan nhằm đảm bảo cho đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu được thành công.
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.
- Các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

**Điều 5.** Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch năm 2023.

**Điều 6.** Thông qua Mức thù lao/lương của HĐQT, BKS năm 2022 và mức thù lao/lương năm 2023 của thành viên HĐQT/BKS Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành. Nội dung cụ thể như sau:

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

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

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

- Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 757.777.000 đồng

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

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

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

**Điều 7.** Thông qua Báo cáo đánh giá của TV. HĐQT độc lập năm 2022.

**Điều 8.** Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.

**Điều 9.** Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong ba đơn vị kiểm toán sau đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành theo đúng quy định của Nhà nước:

1. Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C.
2. Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

3. Công ty TNHH Dịch vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

**Điều 10.** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành biểu quyết thông qua toàn văn với tỷ lệ .....% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tổ chức ngày 14/04/2023. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Các Cổ đông;
- Lưu: HS.ĐHĐCĐ.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Nguyễn Văn Tuấn**