



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



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

Điện thoại:(0251) 3834700 - Fax: (0251) 3835164

Email: marketing@szb.com.vn

Website: szb.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG BÌNH**



**THÔNG TIN
CHUNG**



**TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH**



**BÁO CÁO
CỦA
BAN TỔNG
GIÁM ĐỐC**



**ĐÁNH GIÁ
CỦA
HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**



**QUẢN TRỊ
CÔNG TY**



**BÁO CÁO
TÀI CHÍNH**

01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Các giải thưởng trong năm 2023

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, kinh doanh
và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Tên doanh nghiệp	: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
Giấy chứng nhận ĐKDN	: Số 3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp
Mã cổ phiếu	: SZB
Vốn điều lệ	: 300.000.000.000 đồng
Trụ sở chính	: Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình Tân, TP Biên Hòa, T. Đồng Nai
Số điện thoại	: (0251) 3834700
Số fax	: (0251) 3835164
Website	: szb.com.vn
Email	: marketing@szb.com.vn
Logo	: 

2009 - 2023, một niềm tin, một hành trình

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

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

3.200

TRIỆU USD VỐN FDI
THU HÚT

+200

DỰ ÁN
ĐẦU TƯ



868

HA TỔNG QUỸ ĐẤT

4

KHU
CÔNG NGHIỆP

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2010

Triển khai dự án KDC Trảng Bom với sản phẩm biệt thự, nhà liên kế và đất nền.

Năm 2012

KCN Gò Dầu được công nhận Khu công nghiệp Hạng II

Năm 2016

Tiếp nhận đầu tư khai thác KCN Thạnh Phú

Năm 2019

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

Năm 2022

Đầu tư các nhà xưởng mới tại KCN Thạnh Phú và Châu Đức nhằm đa dạng hoá sản phẩm cung cấp.
Đầu tư nâng cấp Nhà máy XLNT Xuân Lộc nâng tổng công suất 2.500 m3/ngày đêm.

Năm 2009

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

Năm 2011

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

Năm 2015

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

Năm 2018

Đón nhận Chứng nhận tích hợp hệ thống Pas 99 từ Viện Tiêu chuẩn Anh (BSI), đánh dấu sự phát triển toàn diện về nội lực, sự chuyên nghiệp hoá và tối ưu hóa các hoạt động của Công ty nhằm đáp ứng yêu cầu của các bên liên quan.

Năm 2020

Tái đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng tại các dự án KCN hiện hữu.
Đồng hành hỗ trợ khách hàng và cộng đồng cùng vượt qua đại dịch Covid 19.

Năm 2023

Thu hút thành công các dự án FDI sản xuất sản phẩm công nghệ cao như tập đoàn Sew-EuroDrive (Đức), tập đoàn điện tử Stronkin (Trung Quốc), mở ra cơ hội hợp tác và thu hút các dự án đầu tư công nghệ cao

CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM 2023



Top 10 Dịch vụ uy tín chất lượng năm 2023 dành cho dịch vụ Bất động sản công nghiệp



Top 20 nhãn hiệu Việt Nam năm 2023 ngành Bất động sản.



Top 10 Công ty niêm yết trên HNX quản trị công ty tốt năm 2022 – 2023



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Sonadezi Long Bình hiện đang quản lý, vận hành và khai thác 04 khu công nghiệp với quỹ đất hơn 868 ha, bao gồm: Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc và Thạnh Phú; thu hút gần 200 dự án đầu tư đến từ 20 quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới.

Bất động sản dân dụng

Dự án khu dân cư Trảng Bom bao gồm 330 sản phẩm nhà và đất nền (diện tích đa dạng từ 100m² đến 300m²).

Hoạt động kinh doanh kho nội địa và ngoại quan hợp tác với ICD

Sonadezi Long Bình hợp tác với CTCP ICD Tân Cảng Long Bình thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình với mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị liên quan đến dịch vụ kho.

Kinh doanh nước sạch

Cung cấp nước sạch cho KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu với hệ thống cấp nước đã được đầu tư hoàn thiện. Nguồn nước cấp của công ty được mua từ Công ty Cấp nước Đồng Nai, cấp nước Phú Mỹ và Hồ Cầu Mới với tiêu chuẩn và chất lượng nước cấp đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch theo quy định hiện hành

Cho thuê văn phòng

Sản phẩm văn phòng cho thuê và các dịch vụ, tiện ích cộng thêm được tích hợp tại tòa nhà Trung tâm Dịch vụ (TTDV) Sonadezi tọa lạc tại KCN Biên Hòa 2, được trang bị hoàn thiện với nhiều mảng xanh, thân thiện với thiên nhiên, cùng bãi đỗ ô tô, nhà xe máy và các dịch vụ tiện ích đi kèm. Đây là một sản phẩm cộng thêm nhằm gia tăng giá trị, sự đa dạng trong hệ sinh thái các sản phẩm/ dịch vụ công ty cung cấp cho khách hàng.



ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

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



Khu công nghiệp Biên Hòa 2

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



Khu công nghiệp Gò Dầu

Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai



Khu công nghiệp Xuân Lộc

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



Khu công nghiệp Thạnh Phú

Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai



Nhà xưởng tại Khu Công Nghiệp Châu Đức

Xã Suối Nghé, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

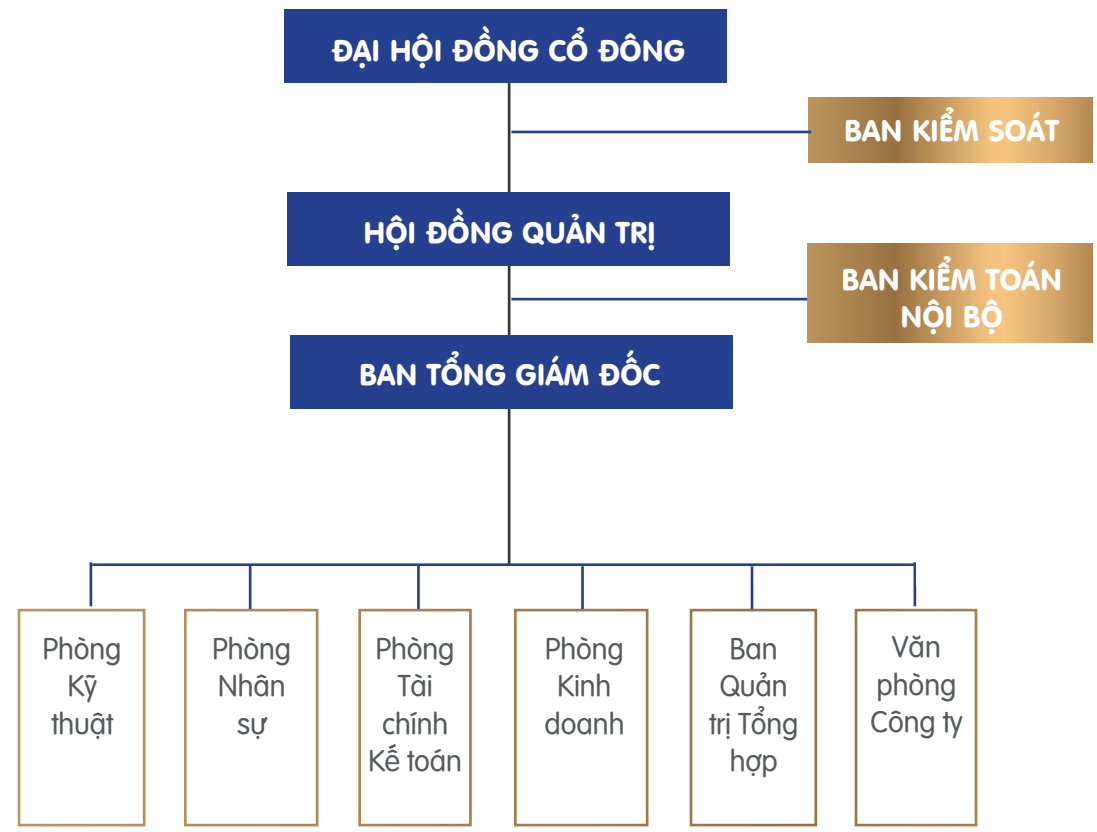


Khu dân cư Trảng Bom

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

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty bao gồm tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Số lượng thành viên HĐQT Công ty là 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập.

BAN KIỂM SOÁT

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Số lượng thành viên của BKS là 03 thành viên.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc là người điều hành và chịu trách nhiệm về mọi mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty có 01 Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

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



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN 5 NĂM (2024-2029)

VỀ ĐẦU TƯ, KINH DOANH DỰ ÁN

- Đối với các KCN đã lập đầy: chú trọng phục vụ, chăm sóc khách hàng; nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong KCN và công tác bảo vệ môi trường.
- Đối với các quỹ đất công ty đang quản lý:
- Khai thác có hiệu quả, tập trung xây dựng cho thuê nhà xưởng và các diện tích đất dịch vụ trong KCN.
- Đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục thuê đất Nhà nước tạo quỹ đất sạch, mục tiêu đưa vào khai thác 100% diện tích đất công nghiệp tại KCN Thạnh Phú, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.
- Tập trung công tác tìm kiếm các dự án mới, đồng thời nghiên cứu, đề xuất các hình thức kinh doanh, hợp tác đầu tư để thực hiện các dự án trong nội bộ hệ thống Tổng Công ty Sonadezi cũng như các nhà đầu tư tiềm năng.

Quản trị doanh nghiệp

Chỉ đạo, định hướng cho Công ty áp dụng các biện pháp, phương thức giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh trước những điều chỉnh của quy định pháp luật. Bên cạnh đó, rà soát, sửa đổi Điều lệ, các quy chế/quy định để đáp ứng những chuẩn mực về quản trị doanh nghiệp trên cơ sở đảm bảo các quyền của cổ đông, ĐHĐCĐ, HĐQT, nhà đầu tư...

VỀ CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

Ứng dụng và khai thác hiệu quả Phần mềm báo cáo quản trị thông minh, Phần mềm Base, các ứng dụng số hóa theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.

Đào tạo và nâng cao nguồn nhân lực

Chú trọng vào công tác hoạch định chính sách bồi dưỡng nguồn nhân lực, đào tạo theo nhu cầu thực tế và theo định hướng phát triển của công ty.

Đối với công tác bảo vệ môi trường

Tiếp tục triển khai báo cáo phát thải khí nhà kính theo yêu cầu đối với công ty đại chúng quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY



Để hướng tới sự phát triển bền vững, Sonadezi Long Bình không ngừng nỗ lực trong việc bảo vệ môi trường, kết hợp phát triển kinh doanh với tiến bộ cộng đồng xã hội trong kế hoạch dài hạn của mình. Hiện nay, các khu công nghiệp Công ty đang quản lý đã đầu tư nhà máy xử lý nước thải tập trung với công nghệ tiên tiến, đảm bảo hoạt động hiệu quả và tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về xả thải theo đúng luật định. Để đạt hiệu quả cao trong quản lý chất thải, công ty thiết lập quan hệ đối tác với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường, thực hiện phân loại chất thải ngay từ nguồn gốc, xử lý chính xác theo quy trình và giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường một cách tối ưu.



Ngoài những nỗ lực đã kể trên, công ty cũng đang xem xét triển khai các chương trình phát triển năng lực cho nhân viên, bao gồm các khóa đào tạo chuyên sâu và phát triển kỹ năng lãnh đạo, nhằm chuẩn bị một đội ngũ nhân sự sẵn sàng đối mặt với thách thức của thị trường toàn cầu. Điều này không chỉ giúp nâng cao chất lượng công việc mà còn tăng cường sự gắn kết của nhân viên với công ty. Song song đó, chính sách bảo hiểm và chế độ phúc lợi cho cán bộ công nhân viên của Công ty luôn được đảm bảo, đồng thời cán bộ nhân viên có môi trường làm việc chuyên nghiệp, cạnh tranh và công bằng.



Ngoài ra, Công ty không ngừng thể hiện trách nhiệm xã hội của mình qua việc tham gia vào các hoạt động từ thiện và xã hội như xây dựng nhà tình thương, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn, giúp đỡ cộng đồng bị ảnh hưởng bởi thiên tai, tài trợ thiết bị giáo dục cho các trường học, và cung cấp hỗ trợ tài chính cho việc khám và điều trị bệnh cho người nghèo.

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2023 là một năm đầy thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam khi các động lực vĩ mô được dự báo sẽ thúc đẩy tăng trưởng như nỗ lực hạ lãi suất điều hành của Ngân Hàng Nhà Nước, kế hoạch đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công của Chính phủ hay các triển vọng tăng trưởng thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài chưa phát huy được hiệu quả như mong đợi. Bên cạnh đó, sự giảm sút về tăng trưởng GDP, thương mại và đầu tư toàn cầu, trong khi nợ xấu tăng, lạm phát vẫn duy trì ở mức cao và hành động giảm lãi suất quyết liệt của FED cũng đã đặt ra những áp lực lớn về điều hành giá và mặt bằng lãi suất đối với một nền kinh tế có độ mở cao như Việt Nam. Theo Tổng cục thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05% so với năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trước tình hình kinh tế chung vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc cần cơ quan quản lý và doanh nghiệp phối hợp tháo gỡ, những dấu hiệu phục hồi khả quan hơn vào nửa cuối năm 2023 mở ra một năm 2024 đầy hứa hẹn cho nền kinh tế Việt Nam.

Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tổng vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp (FDI) giải ngân vào Việt Nam đạt 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với năm trước. Ngoài ra, Tổng vốn FDI đăng ký năm 2023 đạt hơn 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với năm trước, phần lớn tập trung vào lĩnh vực sản xuất. Tính đến ngày 20/02/2024, giá trị này đạt hơn 4,29 tỷ USD, tăng 38,6% so với cùng kỳ năm 2023. Những tín hiệu tích cực trên cho thấy Việt Nam đang là một trong những điểm đến hấp dẫn của dòng vốn FDI nước ngoài với nền tảng nhân lực dồi dào kết hợp với những cơ chế thu hút đặc biệt của chính phủ và tình hình căng thẳng leo thang trong bối cảnh rủi ro địa chính trị khiến rất nhiều tập đoàn kinh tế lớn dịch chuyển nhà máy, công xưởng từ Trung Quốc tới những vị trí chiến lược như Đông Nam Á hay Ấn Độ. Để đón làn sóng dịch chuyển này, Việt Nam nâng tầm đối tác chiến lược toàn diện với Mỹ, đẩy mạnh thu hút đầu tư công nghệ cao. Bên cạnh đó, trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4

lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao. Những động thái nới lỏng trong chính sách tiền tệ trên làm giảm áp lực chi phí lãi vay và mở ra nhiều cơ hội tiếp cận vốn để mở rộng sản xuất kinh doanh cho rất nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản với mô hình kinh doanh phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính. Về chính sách tài khóa của chính phủ, mặc dù vẫn còn tồn đọng một số mâu thuẫn, chông chéo về cơ chế, giải ngân vốn đầu tư công trong năm 2023 vẫn được đạt 579.848,8 tỷ đồng, hoàn thành khoảng 73,5% kế hoạch.

Là một doanh nghiệp với hoạt động kinh doanh cốt lõi chịu nhiều ảnh hưởng của sự biến động lãi suất trong tiếp cận vốn vay, sự tăng trưởng của dòng vốn đầu tư nước ngoài để mở rộng tập khách hàng mục tiêu và tiến độ giải ngân vốn đầu tư công nhằm tạo ra sự hoàn thiện cơ sở hạ tầng kết nối, Sonadezi Long Bình (SZB) xem những yếu tố khả quan đang xảy ra trên thị trường là những “Cơ hội vàng” để Công ty nắm bắt và thực hiện mục tiêu phát triển lâu dài. Để kiểm soát rủi ro đồng thời nắm bắt cơ hội, SZB luôn chủ động quan sát, theo dõi lãi suất, tình hình dòng vốn FDI và giải ngân Chính Phủ để đưa ra những điều chỉnh kịp thời nhằm phòng tránh hiệu quả các rủi ro kinh tế, tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.



Rủi ro pháp luật

Sonadezi Long Bình hoạt động theo loại hình doanh nghiệp công ty cổ phần, được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Vì thế, Công ty cần đáp ứng các điều kiện niêm yết và duy trì niêm yết theo quy định pháp luật. Đồng thời mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan. Trong những năm gần đây, tình hình kinh tế vĩ mô có nhiều biến động, Chính phủ luôn hành động kịp thời, cập nhật, bổ sung, sửa đổi các văn bản pháp luật để hoàn thiện hơn các chính sách, phù hợp với từng giai đoạn. Đặc biệt, với chủ trương thu hút nhà đầu tư nước ngoài, hướng đến thị trường vốn phát triển lành mạnh theo thông lệ quốc tế, các qui định quản trị nhằm minh bạch hóa thông tin được điều chỉnh ngày càng chi tiết, chặt chẽ. Là một trong những công ty hoạt động lâu năm trong ngành, SZB luôn theo dõi và cập nhật những quy định mới nhất, có những đánh giá, nhận định phù hợp, và linh hoạt điều chỉnh các kế hoạch để đáp ứng yêu cầu luật định.

Bên cạnh khung pháp lý chung đối với các doanh nghiệp tại thị trường Việt Nam, SZB và các doanh nghiệp khác thuộc lĩnh vực xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản dân

dụng còn phải tuân thủ các quy định riêng của ngành, bao gồm Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường và nhiều luật khác. Ngày 18/01/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV, biểu quyết thông qua dự án Luật đất đai sửa đổi (Luật Đất đai 2024 thay thế Luật Đất đai 2013). Những thay đổi trong hệ thống pháp luật trên, bên cạnh giải quyết nhiều nút thắt pháp lý trong quy trình cấp phép thẩm định dự án cũng có thể gây ra nhiều rủi ro pháp lý cho các doanh nghiệp bất động sản trong trường hợp các doanh nghiệp thiếu sự am hiểu và cập nhật kịp thời. Để đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra ổn định, hệ thống quy định nội bộ của Công ty đã áp dụng quy trình kiểm tra, rà soát hợp đồng với sự phối hợp thực thi giữa các phòng Ban. Bên cạnh đó, các phòng chức năng cũng được yêu cầu luôn cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến hoạt động của phòng ban, tham gia tập huấn quy định mới nhằm đảm bảo tất cả nhân sự nhận thức được yêu cầu mới trong việc thực hiện công việc, ngăn ngừa rủi ro phát sinh. Từ đó, xây dựng SZB luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật, kịp thời để đưa ra các biện pháp ứng phó hợp lý nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu rủi ro từ những thay đổi pháp lý ngày qua ngày.



CÁC RỦI RO

Rủi ro đặc thù ngành

Một trong những động lực thúc đẩy tăng trưởng ngành bất động sản khu công nghiệp Việt Nam là dòng vốn FDI đang được "rời" ồ ạt vào thị trường Việt Nam trong bối cảnh tình hình địa chính trị thuận lợi, nguồn nhân lực trẻ và mức thu nhập cạnh tranh so với mặt bằng chung của thế giới. Trong đó, làn sóng dịch chuyển, đa dạng hóa dây chuyền sản xuất từ Trung Quốc được kỳ vọng tiếp tục thúc đẩy nhu cầu đầu tư từ doanh nghiệp nước ngoài, qua đó nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động của cả ngành. Để tối ưu hóa tiềm năng đó, SZB luôn liên tục tìm ra những lời giải cho bài toán tiếp thị, đa dạng hóa tập khách hàng nhằm thu hút các nhà đầu tư ngoại mở văn phòng, nhà xưởng, nâng cao tỉ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp mà Công ty đã đầu tư. Công ty luôn đặt công tác nghiên cứu thị trường, cập nhật các tiêu chuẩn kinh doanh và khẩu vị đầu tư của các nhà đầu tư trên thị trường quốc tế (Mỹ, EU, Nhật Bản,..) là chiến lược quan trọng hàng đầu để nâng cao lợi thế cạnh tranh, giúp công ty tránh rủi ro phát triển mạng lưới khách hàng kém ưu việt so với các đối thủ cùng ngành.

Ngoài ra, để phát triển và triển khai các dự án mới, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là một trong những công tác tiềm ẩn nhiều khó khăn thách thức vì việc bồi thường giải phóng mặt bằng không phải lúc nào cũng diễn ra suôn sẻ, chịu sự chi phối bởi nhiều yếu tố bên ngoài. Các yếu tố như định giá quyền sử dụng đất, thay đổi khung giá đất, tiến độ bồi thường, thủ tục hành chính,... đều có tác động đáng kể đến hoạt động đầu tư phát triển dự án mới của Công ty. Nếu không được giải quyết đúng cách và kịp thời, các vấn đề liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng có thể dẫn đến rủi ro tài chính, pháp lý, và tác động đến uy tín và danh tiếng của Công ty. Vì vậy, Sonadezi Long Bình luôn chủ động trong việc tìm giải pháp tháo gỡ vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án mới dựa trên nền tảng công bằng và minh bạch, đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.



Rủi ro cạnh tranh

Mặc dù hưởng lợi nhờ xu hướng dòng vốn FDI, bất động sản khu công nghiệp Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức bởi sức ép cạnh tranh với các nước khác trong khu vực, cụ thể là Ấn Độ và Indonesia. Theo Bloomberg, để thu hút FDI sau đại dịch, Ấn Độ đã dành ra quỹ đất sạch 460 ngàn ha, đầu tư 1,5 ngàn tỷ USD cho cơ sở hạ tầng, miễn giảm thuế cho các dự án đầu tư mới. Về Indonesia, nhờ sự phát triển của lĩnh vực sản xuất pin xe điện, lĩnh vực điện toán đám mây, Indonesia là điểm đến tiếp theo của làn sóng công nghệ dịch chuyển mạnh mẽ. Trong khi, FDI vào Việt Nam vẫn tập trung vào lắp ráp hàng tiêu dùng và các thiết bị điện tử khác. Bên cạnh đó, nguy cơ thiếu điện cho sản xuất trong mùa cao điểm khiến một số nhà đầu tư hủy kế hoạch đầu tư tại Việt Nam vì công suất phát điện khả dụng cao nhất của Việt Nam khoảng 43,000 MW, nhưng vào mùa cao điểm công suất phụ tải cao nhất có thể đạt tới 45,500 MW. Mặt khác, ngày 01/01/2024, Việt Nam đã ban hành Nghị quyết chính thức áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu 15% đối với các công ty đa quốc gia. Theo đó, các công ty có doanh thu trên 750 triệu euro đang được hưởng ưu đãi của chính sách thu hút đầu tư tại Việt Nam phải nộp bổ sung lên mức thuế suất thuế tối thiểu toàn cầu 15%, khiến chính sách ưu đãi thuế của Việt Nam mất đi tác dụng.

Đối với trong nước, với vị trí đắc địa sở hữu Sân bay Quốc tế Long Thành, gần cảng nước sâu Cái Mép — Thị Vải tại Tỉnh Bà Rịa — Vũng Tàu, với nhiều dự án hạ tầng đang được đầu tư như cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường Vành đai 3 TP.HCM, Đồng Nai luôn là khu vực được kỳ vọng thu hút vốn ngoại hàng đầu cả nước. Cụ thể, theo Quy hoạch đất khu công nghiệp cấp tỉnh giai đoạn 2021-2030 đang được trình Chính phủ và một số địa phương đã được phê duyệt quy hoạch, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích quy hoạch 8.600 ha với tỷ lệ lấp đầy 86%. Với dự địa trên, Đồng Nai có rủi ro không đáp ứng được nhu cầu nhà đầu tư lớn vì tồn tại các thách thức về diện tích đất còn lại cho thuê nằm rải rác, quá trình bồi thường và giải phóng mặt bằng nhiều nơi vẫn chưa được giải quyết. Trước tình hình trên, SZB luôn chủ động nâng cao chất lượng của các khu công nghiệp hiện hữu, đồng thời tìm kiếm, nghiên cứu dự án bất động sản khu công nghiệp và các cơ hội hợp tác kinh doanh mới, nhằm gia tăng giá trị công ty và duy trì tăng trưởng trong tương lai.



CÁC RỦI RO

Rủi ro môi trường

Hoạt động trong ngành bất động sản, SZB nhận thức được các sự cố môi trường có thể ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị của khu vực đầu tư. Đối với hoạt động kinh doanh của SZB, những vấn đề này có thể đến từ hoạt động xử lý môi trường của khách hàng đối tác như vận chuyển thải rắn, chất thải nguy hại không đúng quy trình kỹ thuật; xả nước thải, xả khí thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường ra môi trường; gây tiếng ồn, độ rung vượt mức cho phép; xả thải khói, bụi, khí có mùi độc hại vào không khí. Mặt khác những sự cố bất khả kháng như rò rỉ, vỡ đường ống, cháy nổ, và việc vượt quá giới hạn tiếp nhận nước thải. Trước rủi ro môi trường, Sonadezi Long Bình tuân thủ nghiêm ngặt quy định bảo vệ môi trường tại các khu công nghiệp, đảm bảo vận hành hiệu quả của nhà máy xử lý nước thải và hợp tác tích cực với cơ quan chức năng để kiểm tra và giám sát công tác bảo vệ môi trường. Song song đó, SZB kết hợp với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường trong hệ thống Tổng Sonadezi để tiến hành phân loại chất thải tại nguồn và xử lý theo đúng quy trình.

Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro trên, các rủi ro bất khả kháng công ty phải đối mặt như thiên tai, cháy nổ, hỏa hoạn hoặc dịch bệnh luôn được công ty xem xét và đánh giá. Các rủi ro không thể dự báo này có thể ảnh hưởng đáng kể đến nhân sự, tài sản, tình hình hoạt động chung của công ty. Hiện tại, mặc dù dịch bệnh Covid-19 đã giảm thiểu mức độ tác động, những cảnh báo về biến thể mới không loại trừ khả năng kinh tế thế giới tiếp tục đón nhận các cú sốc mạnh một khi đợt sóng dịch bệnh nữa lại ập đến. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro khó dự báo nêu trên, công ty chủ động xây dựng phương án phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro bằng cách mua bảo hiểm cho người lao động, tài sản và các bên liên quan (nhà xưởng, ...). Đồng thời phối hợp với các bên có liên quan định kỳ tổ chức các buổi tập huấn phòng chống cháy nổ cho người lao động nhằm phòng ngừa và hạn chế thấp nhất những hậu quả nghiêm trọng về người và tài sản khi có sự cố xảy ra. Bên cạnh đó, tăng cường công tác dự báo, dự đoán nhằm nắm bắt được những thay đổi trong ngành kinh tế, từ đó lập phương án phòng ngừa trong cả hiện tại và tương lai



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức nhân sự

Tình hình đầu tư thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH CHUNG CỦA NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Bước ngoặt trong thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI) của Việt Nam đang mở ra cơ hội lớn để phát triển thị trường bất động sản công nghiệp. Với việc tiếp tục củng cố quan hệ hợp tác với các đối tác chiến lược toàn diện, các khách thuê đến từ Mỹ, Trung Quốc, Hàn Quốc dự kiến sẽ tiếp tục dẫn dắt nguồn cầu thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam trong thời gian tới. Dựa trên thống kê của Cục Đầu tư Nước ngoài thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đến cuối tháng 7/2023, tổng giá trị vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đã đạt 13,43 tỷ USD. Trong số đó, lĩnh vực bất động sản đã thu hút 1,53 tỷ USD, xếp hạng thứ ba trong các ngành và lĩnh vực. Sự tham gia tích cực của Việt Nam trong các hiệp định thương mại quốc tế như CPTPP, EVFTA, RCEP, UKVFTA đã tạo ra lợi thế thương mại đáng kể, mở rộng quy mô thị trường cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, giá thuê đất ở Việt Nam vẫn duy trì ở mức thấp hơn so với các nước ASEAN cùng với xu thế Trung Quốc+1 của các nước phát triển đang trở thành nguồn động lực to lớn cho khoảng 10% doanh nghiệp sản xuất rời khỏi Trung Quốc để đầu tư trực tiếp vào Việt Nam và các nước Đông Nam Á. Song song đó, Việt Nam đã nâng tầm đối tác chiến lược toàn diện đối với Mỹ, là cơ hội bứt tốc cho sự chuyển dịch bởi dòng vốn FDI của Mỹ được kỳ vọng đầu tư vào công nghệ cao ở Việt Nam nhờ nước ta có trữ lượng lớn đất hiếm và vonfram. Cuối cùng, đầu tư công vào cơ sở hạ tầng tại Việt Nam đang đạt mức phát triển mạnh mẽ. Trong kế hoạch chi tiêu công 2021-2025, đầu tư công vào cơ sở hạ tầng chiếm 52%, trong đó, phát triển hạ tầng khu vực công nghiệp được xem xét là một trong những ngành hưởng lợi lớn nhất.

Với triển vọng tăng trưởng tươi sáng ở ngành bất động sản khu công nghiệp, SZB luôn chủ động nắm bắt các xu thế phát triển trong ngành, phát triển quỹ đất và mạng lưới khách hàng để phát triển mảng cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng giữ vững vị trí trụ cột trong cơ cấu doanh thu của Công ty.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

TĂNG 9,03%

GHI NHẬN 116.366 TRIỆU ĐỒNG

Sonadezi Long Bình (SZB) hoạt động kinh doanh trong 5 mảng chính bao gồm: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Kinh doanh nước sạch; Cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải; Bất động sản dân dụng; Góp vốn hợp tác kinh doanh Kho ICD.

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Thực hiện 2023/Thực hiện 2022	Tỷ lệ TH 2023 /KH 2023
1	Tổng Doanh thu	369.158	389.579	402.314	108,98%	103,27%
2	Chi phí	238.145	252.193	259.495	108,97%	102,90%
3	Lợi nhuận trước thuế	131.013	137.386	142.819	109,01%	103,95%
4	Thuế TNDN	24.282	25.859	26.453	108,94%	102,30%
5	Lợi nhuận sau thuế	106.731	111.527	116.366	109,03%	104,34%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ với cơ cấu cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2022	Tỷ trọng năm 2022	Năm 2023	Tỷ trọng năm 2023	% Năm 2023/ Năm 2022
1	Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	238.492	66,04%	256.662	67,08%	107,62%
2	Doanh thu kinh doanh nước sạch	78.234	21,66%	75.223	19,66%	96,15%
3	Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	33.852	9,37%	38.100	9,96%	112,55%
4	Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	10.579	2,93%	12.619	3,30%	119,28%
Tổng cộng		361.157	100,00%	382.604	100,00%	105,94%

Trong năm 2023, bất chấp những thách thức từ môi trường kinh tế toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam đã chứng kiến những điểm sáng vô cùng tích cực, tạo đà cho sự phát triển của các doanh nghiệp, trong đó có Sonadezi Long Bình. Một trong những yếu tố quan trọng nhất là sự tăng trưởng ổn định của GDP, với mức tăng 5,05%, mặc dù không đạt mục tiêu 6,5%, nhưng thuộc nhóm các nước có mức tăng trưởng cao nhất khu vực và thế giới, thể hiện sức chống chịu và tiềm năng tăng trưởng của nền kinh tế. Đặc biệt, Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế là điểm đến hấp dẫn cho dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) với tổng vốn giải ngân tăng mạnh 35% so với năm trước. Sự gia tăng này không chỉ chứng tỏ Việt Nam là một thị trường đầu tư ưu tiên mà còn mở ra cơ hội để các doanh nghiệp trong nước như Sonadezi Long Bình mở rộng và phát triển.

Nhận thức được rủi ro, tận dụng được cơ hội, Sonadezi Long Bình ghi nhận sự tăng trưởng tốt tất cả các khoản mục kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2023. Trong đó, tổng doanh thu ghi nhận tăng 8,98%. Cụ thể, lĩnh vực cho thuê

đất và kinh doanh hạ tầng tiếp tục là trọng tâm đạt hơn 258 tỷ đồng, dẫn dắt tăng trưởng với mức tăng 8,48%, chiếm 67,62% cơ cấu doanh thu. Trong năm 2023, Sonadezi Long Bình tiếp tục tận dụng tối nguồn lực tại 04 khu công nghiệp hiện hữu: Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc và Thạnh Phú, đặc biệt là khu công nghiệp Thạnh Phú với tăng trưởng doanh thu đạt hơn 35%. Trong năm, việc ký kết thành công hợp đồng thuê mới với tập đoàn Sew - EuroDrive (Đức) và Tập đoàn Điện tử Stronkin (Trung Quốc) mở ra cơ hội hợp tác và thu hút các dự án đầu tư công nghệ cao.

Đối với doanh thu kinh doanh nước sạch, xu hướng giảm từ giai đoạn 2021-2023, tuy nhiên mức giảm không đáng kể, tỷ trọng bình quân nằm trong vùng 20%. Đối với các mảng doanh thu khác của Sonadezi Long Bình, Công ty đảm bảo duy trì mức tăng trưởng ổn định từ 3-5%.

Về lợi nhuận, Sonadezi Long Bình ghi nhận tăng trưởng đồng đều trong cả lợi nhuận trước thuế và sau thuế, với mức tăng lần lượt là 9,01% và 9,03%, song hành cùng với tốc độ tăng trưởng doanh thu.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH: TÍNH TỚI NGÀY 31/12/2023

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



ÔNG NGUYỄN BÁ CHUYÊN

Tổng giám đốc

Ngày/ tháng năm sinh : 02/03/1976

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kỹ thuật XD công trình dân dụng và công nghiệp

Quá trình công tác:

2001 — 2003	Phòng quản lý đô thị, TP. HCM
2003 — 2005	Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng Công ty Tín Nghĩa
2005 — nay	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 26/04/2022

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 240.300 cổ phần, chiếm 0,8% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

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



BÀ LÊ THỊ KIM TUYỀN

Phó Tổng Giám đốc

Ngày/tháng năm sinh : 25/03/1977

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính lưu thông tiền tệ, Cử nhân ngữ Anh văn, Cử nhân kinh doanh tiền tệ tín dụng

Quá trình công tác:

02/2000 - 07/2020	Vietinbank KCN Biên Hòa, Vietinbank - Khối thẩm định kéo dài tại TP. Hồ Chí Minh và Vietinbank Đồng Nai
08/2020 - 05/2022	Tổng Công ty Sonadezi
11/2021 - nay	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi
06/2022 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phiếu chiếm 0,00333% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

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

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH: TÍNH TẠI NGÀY 31/12/2023



ÔNG ĐẶNG HẢI BĂNG

Kế toán trưởng

Ngày/ tháng năm sinh : 05/12/1986

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kế toán

Quá trình công tác:

2008 - 04/2017	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
05/2017 - 04/2022	Công ty CP Sonadezi Long Bình, giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát
05/2022 - nay	Công ty CP Sonadezi Long Bình giữ chức vụ Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính — Kế toán

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Nguyễn Văn Hoan - Ba vợ: nắm giữ 46.700 cổ phiếu, chiếm 0,16%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2023:

Sonadezi Long Bình không có sự thay đổi ban điều hành trong năm 2023



SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN:

STT	Tiêu chí	Năm 2023	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	64	67%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	3	3%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	23	24%
4	Lao động phổ thông	5	5%
II	Theo giới tính		
1	Nam	66	69%
2	Nữ	29	31%
III	Theo thời hạn HĐLĐ		
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	1	1%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	9	9%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	85	89%
Tổng cộng		95	100%

Năm	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tiền lương bình quân của người lao động	19.835.720	18.691.020	18.803.042	20.982.883



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG:



ĐÀO TẠO

Kế hoạch đào tạo của công ty không chỉ đơn thuần tuân theo các quy định pháp luật mà còn chú trọng đến việc nâng cao kỹ năng và kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Năm 2023, Công ty đặc biệt đầu tư trong việc bồi dưỡng nhân viên với các lớp học và chương trình đào tạo tiêu biểu như Môi giới Bất động sản, Lập và thẩm định dự án đầu tư, Luật đấu thầu và các nghiệp vụ đấu thầu qua mạng, Quản lý dự án theo chuẩn quốc tế PMI, Chuẩn mực kế toán IFRS. Điều này không chỉ giúp nhân viên nắm vững kiến thức chuyên ngành mà còn tạo điều kiện để phát triển bản thân và đóng góp tích cực vào sự thành công của công ty.

TUYỂN DỤNG

Công ty không chỉ xem xét năng lực chuyên môn của ứng viên mà còn tập trung vào việc đánh giá một cách toàn diện, bao gồm cả kỹ năng, tinh cách, và sự phù hợp với văn hóa công ty. Quá trình tuyển dụng được thiết kế với sự công bằng và minh bạch, đảm bảo rằng mọi ứng viên có cơ hội bình đẳng để thể hiện khả năng và tiềm năng của mình. Chính sách này thể hiện cam kết của công ty đối với việc xây dựng một đội ngũ nhân sự đa dạng và có đầy đủ kỹ năng cần thiết. Qua việc tập trung vào năng lực chuyên môn, công ty đảm bảo rằng ứng viên được chọn lựa đáp ứng được yêu cầu công việc một cách xuất sắc. Tuy nhiên, quan trọng không chỉ là khả năng chuyên môn, mà còn là khả năng làm việc nhóm, tư duy sáng tạo, và tích cực ứng phó với thách thức.



AN TOÀN, BẢO HỘ LAO ĐỘNG:

Bảo vệ và đảm bảo an toàn lao động là trọng yếu nhất trong ngành bất động sản khu công nghiệp. Để đảm bảo môi trường làm việc an toàn, SZB đã triển khai những biện pháp mạnh mẽ. Trước hết, Công ty cam kết cung cấp đầy đủ và chính xác nhất các trang thiết bị bảo hộ và dụng cụ an toàn phù hợp với từng công việc cụ thể. Mũ bảo hiểm, kính bảo hộ, găng tay, giày bảo hộ - mọi dụng cụ đều được chú trọng và kiểm soát chặt chẽ. Đồng thời, Công ty tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động định kỳ theo yêu cầu pháp luật. Nhân viên không chỉ được trang bị kiến thức vững về các nguy cơ tiềm ẩn mà còn được hướng dẫn cách ứng phó hiệu quả. Điều này đặt ra một tiêu chuẩn cao về sự hiểu biết và tinh thần trách nhiệm của mỗi cá nhân. Cuối cùng, Công ty thực hiện kiểm tra an toàn lao động và đánh giá các mối nguy định kỳ. Việc này không chỉ giúp Công ty nắm bắt tình hình mà còn tạo ra cơ hội để cải thiện liên tục. Khuyến cáo và điều chỉnh được đưa ra mỗi khi cần thiết, đảm bảo rằng môi trường làm việc của Công ty luôn tiên tiến và an toàn. Công ty tin rằng, chỉ khi có sự an toàn tuyệt đối, chúng ta mới có thể phát triển một cách bền vững và thành công.

LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ:

Đảm bảo cuộc sống về mặt thể chất lẫn tinh thần của cán bộ công nhân viên, Sonadezi Long Bình luôn nghiên cứu tìm ra chính sách lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ phù hợp. Để chứng minh cam kết này, công ty áp dụng một số chính sách đãi ngộ và phúc lợi đặc biệt. Đầu tiên, Công ty cam kết trả lương không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng, đảm bảo rằng mọi nhân viên được đối xử công bằng và có một mức sống ổn định. Hệ thống đánh giá hiệu suất công việc và trả lương dựa trên năng lực và hiệu quả của từng nhân viên. Điều này giúp tạo động lực cho cá nhân phấn đấu, đồng thời tạo ra một môi trường làm việc tích cực và chủ động. Hàng năm, NLĐ của Sonadezi Long Bình được hưởng nhiều chính sách phúc lợi, khen thưởng như thưởng các danh hiệu thi đua, các khoản chi mừng ngày lễ, Tết, cũng như các chương trình đi tham quan, du lịch. Điều này không chỉ là cách để công ty tri ân nhân sự mà còn tạo ra môi trường làm việc tích cực và hỗ trợ sự phát triển cá nhân của từng nhân viên. Để đảm bảo sức khỏe và an ninh xã hội, Sonadezi Long Bình cũng cung cấp chương trình khám sức khỏe định kỳ và mua bảo hiểm 24/7 cho toàn bộ đội ngũ nhân viên.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN:

Tên dự án:	KCN Biên Hòa 2	KCN Gò Dầu	KCN Thạnh Phú	KCN XUÂN LỘC
Quy mô dự án	400,64 ha	182,4 ha	177,2 ha	108,8 ha
Địa điểm thực hiện dự án	P. Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai	Xã Phước Thái, H. Long Thành, Đồng Nai	Xã Thạnh Phú, H. Vĩnh Cửu, Đồng Nai	Xã Xuân Tâm, Xã Xuân Hiệp, H. Xuân Lộc, Đồng Nai
Năm thành lập	1995	1996	2006	2006

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT: SZB không có công ty con, công ty liên kết

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	% 2023/2022	% Tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.487.195	1.289.333	115,35%	15,35%
2	Doanh thu thuần	382.604	361.157	105,94%	5,94%
3	Lợi nhuận trước thuế	142.819	131.013	109,01%	9,01%
4	Lợi nhuận sau thuế	116.366	106.731	109,03%	9,03%



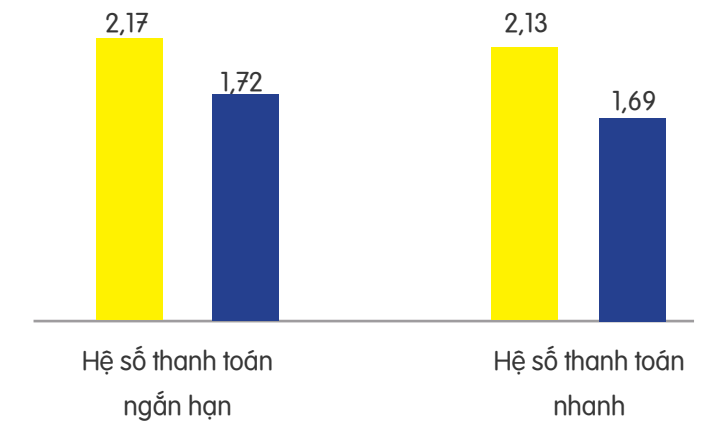
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,17	1,72
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	2,13	1,69
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	55,52%	60,26%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,25	1,52
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	29,55%	30,41%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/(Bình quân vốn chủ sở hữu + Quỹ đầu tư phát triển)	%	28,27%	26,62%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	8,58%	8,38%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	35,96%	36,97%

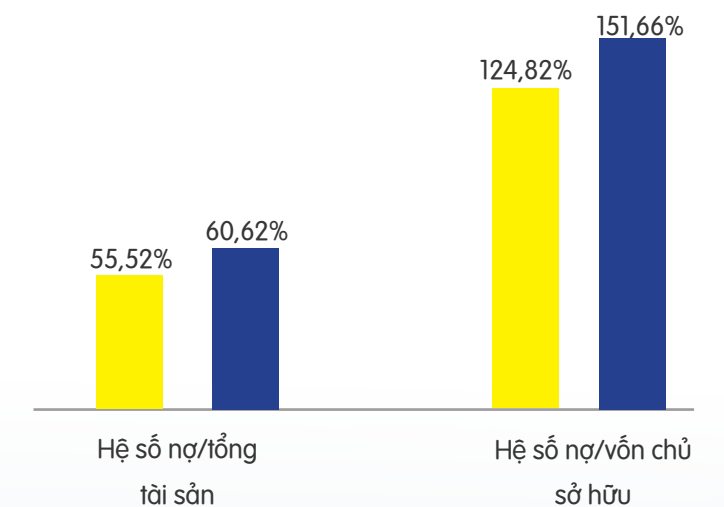
Khả năng thanh toán

Thời điểm cuối năm 2023, các chỉ tiêu khả năng thanh toán có xu hướng giảm so với năm 2022, tuy nhiên vẫn đảm bảo lớn hơn 1, cho thấy Công ty có đủ năng lực chi trả cho các khoản nợ ngắn hạn. Mức giảm chủ yếu là do nợ ngắn hạn trong năm tăng 91,1%, trong khi tài sản ngắn hạn cũng có xu hướng tăng nhưng chỉ ghi nhận 51,6%. Mức tăng mạnh của nợ ngắn hạn đến từ người mua trả tiền trước ngắn hạn khi khoản mục này tăng 107 tỷ đồng, tương ứng tăng hơn 7 lần.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Kết thúc năm 2023, hệ số nợ trên tổng tài sản và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2023, riêng chênh lệch giữa nợ phải trả và vốn chủ sở hữu gia tăng khoảng cách hơn so với cùng kỳ, chủ yếu là do nợ phải trả ghi nhận tăng 25,2%. Nguyên nhân có sự thay đổi này là do trong năm 2023, khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng mạnh. Bên cạnh đó, góp phần vào mức tăng của nợ phải trả là các khoản mục tổng vay và nợ thuê tài chính, doanh thu chưa thực hiện tăng lần lượt là 90% và 6,89% so với cùng kỳ.

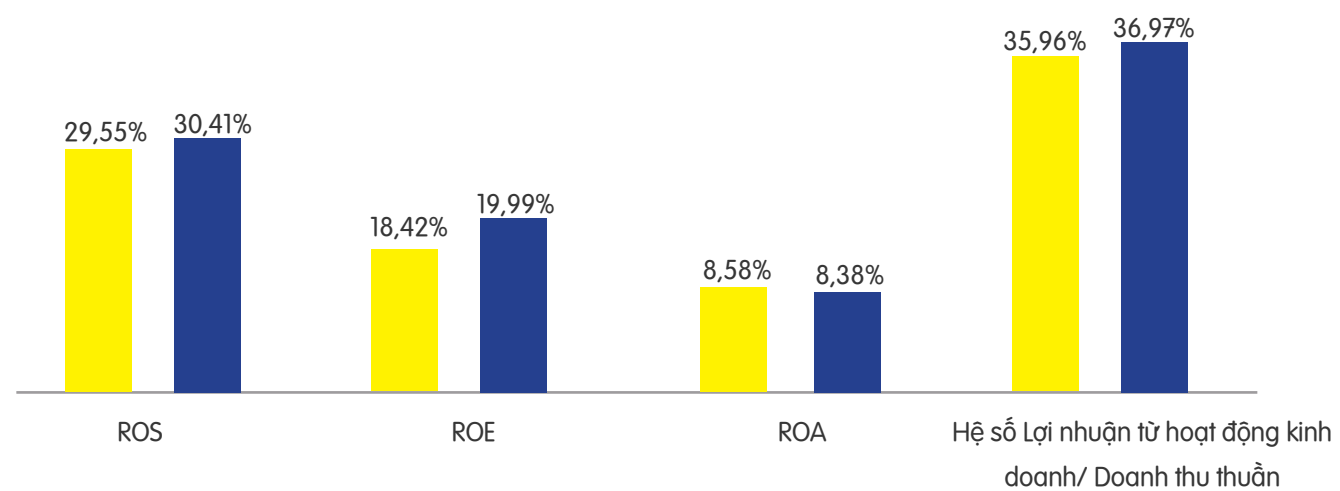


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU:

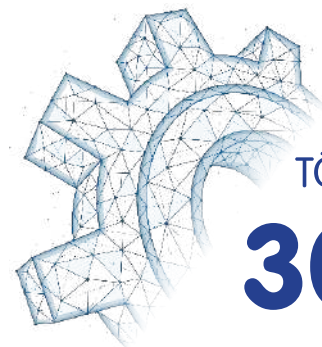
Khả năng sinh lợi

Nhìn chung, các hệ số khả năng sinh lợi đều tăng trong năm 2023, riêng hệ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản (ROA) có xu hướng giảm nhẹ. Cụ thể, hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần, hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE), hệ số lợi nhuận sau thuế trên tài sản (ROA), hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần lần lượt đạt 30,41%, 19,99%, 8,38%; tăng thêm 0,86%, 2,62% và 1,01% so với cùng kỳ 2022.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN



TỔNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH
30.000.000 Cổ phiếu

Loại cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	10.000 VNĐ/cổ phần

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: không có

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

Giao dịch cổ phiếu quỹ Không có

Các chứng khoán khác Không có

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa 0%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách chốt tại ngày 27/02/2024

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Số lượng cổ đông
I	Cổ đông nhà nước	900.000	3,00%	1
II	Cổ đông trong nước	27.939.000	93,13%	272
2	Cá nhân	8.809.886	29,37%	265
3	Tổ chức	19.129.114	63,76%	7
III	Cổ đông nước ngoài	2.061.000	6,87%	5
1	Cá nhân	2.600	0,01%	3
2	Tổ chức	2.058.400	6,86%	2
IV	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
TỔNG CỘNG (II+III+IV)		30.000.000	100%	277
Trong đó: - Cổ đông lớn		18.443.156	61,477%	3
- Không phải cổ đông lớn		11.556.844	38,523%	274

CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu Công nghiệp	1 Đường số 1, An Bình, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	13.867.000	46,22%
2	CTCP Sonadezi Long Thành	KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành	2.521.456	8,40%
3	America LLC	PO Box F43031 Freeport, GBI Bahamas	2.054.700	6,85%

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

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

“Phát triển bền vững là sự phát triển thỏa mãn những nhu cầu của hiện tại mà không làm tổn hại tới khả năng đáp ứng nhu cầu của các thế hệ tương lai” - Ủy ban Thế giới về Môi trường và Phát triển.

- Sonadezi Long Bình không chỉ chú trọng vào việc theo dõi và đo lường lượng khí thải LPG, dầu DO, nước thải, và điện mà còn đặt ra những tiêu chuẩn cao về sự minh bạch và chuẩn mực trong quá trình công nghiệp hóa. Sonadezi Long Bình theo dõi và đánh giá mức độ ô nhiễm, đồng thời đảm bảo rằng những thông tin này được công bố một cách công khai, giúp xây dựng lòng tin từ cộng đồng và đối tác kinh doanh, tăng cường hình ảnh của công ty trong việc thực hiện trách nhiệm xã hội. Cụ thể, năm 2023 ghi nhận các số liệu phát thải của SZB như sau:

LPG (trực tiếp)

THÁNG	TIÊU THỤ (kg)	CO2 (t CO2-e)	CH4 (t CO2-e)	N2O (t N2O-e)
TRUNG BÌNH/tháng	90,0	414,00	0,12	0,02
TỔNG	1.080,0	4.968,00	1,49	0,20

DẦU DO (trực tiếp)

THÁNG	TIÊU THỤ (kg)	CO2 (t CO2-e)	CH4 (t CO2-e)	N2O (t N2O-e)
TRUNG BÌNH/tháng	1.909,8	7.036,55	2,11	0,28
TỔNG	22.917,2	84.438,58	25,33	3,38

ĐIỆN (gián tiếp)

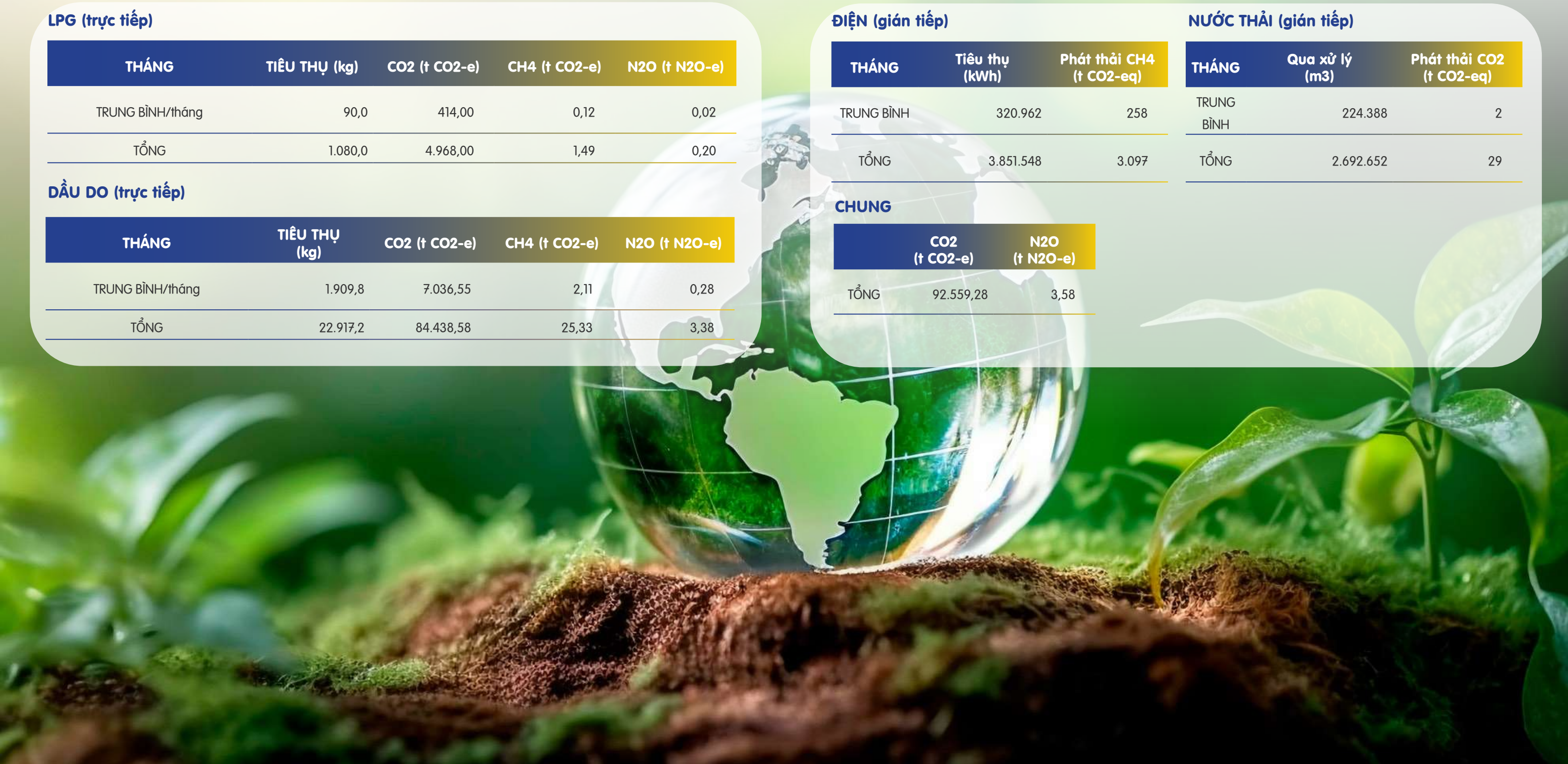
THÁNG	TIÊU THỤ (kWh)	Phát thải CH4 (t CO2-eq)
TRUNG BÌNH	320.962	258
TỔNG	3.851.548	3.097

NƯỚC THẢI (gián tiếp)

THÁNG	Qua xử lý (m3)	Phát thải CO2 (t CO2-eq)
TRUNG BÌNH	224.388	2
TỔNG	2.692.652	29

CHUNG

	CO2 (t CO2-e)	N2O (t N2O-e)
TỔNG	92.559,28	3,58



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

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Một số biện pháp giảm thiểu phát thải

Quản Lý Chất Thải: Bằng cách tối ưu hóa quy trình và thúc đẩy tái chế, tái sử dụng chất thải, công ty đang hướng tới giảm lượng chất thải đưa vào môi trường. Việc áp dụng công nghệ xử lý chất thải cũng là một bước quan trọng để giảm ảnh hưởng tiêu cực đối với môi trường.

Thúc Đẩy Văn Hóa Bền Vững: Để tạo ra một môi trường làm việc tích cực và cam kết về bền vững, công ty xây dựng văn hóa tổ chức tập trung vào việc bảo vệ môi trường. Chúng tôi không chỉ tổ chức các chương trình đào tạo mà còn tham gia vào các hoạt động xã hội và giáo dục nhằm tăng cường nhận thức và trách nhiệm của cộng đồng đối với bảo vệ môi trường.



KHU CÔNG NGHIỆP GỖ DẦU

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Quản lý thông minh về nguồn nguyên vật liệu trong quá trình giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp có thể có ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng năng lượng. Ngoài ra, việc đảm bảo tính bền vững và an toàn của chuỗi cung ứng nguyên vật liệu là yếu tố quan trọng để đối phó với rủi ro và đảm bảo nguồn cung ổn định trong thời gian dài. Quản lý nguồn nguyên vật liệu cũng liên quan chặt chẽ đến việc tối ưu hóa quá trình sản xuất, giảm lãng phí và tăng cường hiệu suất. Thông tin đầy đủ về nguồn nguyên vật liệu giúp công ty đưa ra các quyết định chiến lược và tái cấu trúc quy trình sản xuất để giảm tác động môi trường và chi phí liên quan.

Một số biện pháp quản trị nguồn nguyên vật liệu bền vững:

Tìm Kiếm Nguồn Nguyên Vật Liệu Bền Vững: Sonadezi Long Bình đã thành công trong việc tìm kiếm và xây dựng các đối tác cung cấp nguyên vật liệu có nguồn gốc bền vững. Qua việc xác định những nguồn nguyên vật liệu có ảnh hưởng ít đến môi trường, công ty không chỉ giảm rủi ro về nguồn cung ứng mà còn đóng góp vào việc bảo vệ các tài nguyên thiên nhiên.

Đánh Giá Tác Động Môi Trường: Sonadezi Long Bình thường xuyên thực hiện đánh giá tác động môi trường để theo dõi và đo lường ảnh hưởng của hoạt động kinh doanh đối với môi trường. Nhờ đó, công ty có thể xác định rõ các điểm cần cải thiện và áp dụng biện pháp ngăn chặn tác động tiêu cực lên môi trường.

Chuẩn Hóa và Tuân Thủ: Công ty đảm bảo mọi hoạt động tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường và xã hội, tạo ra sự nhất quán, củng cố uy tín và hình ảnh tích cực của công ty trong cộng đồng và thị trường.



XUỞNG CHÂU ĐỨC

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

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Tình hình tiêu thụ năng lượng			
TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2023
1	Dầu DO	Lít	19.938
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	734.615.610
	Xăng	Lít	49.029
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	1.703.855.808
2	Gas	Kg	1.080
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	49.680.000
	Điện	kwh	3.851.548
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	13.865.572.800

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

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

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

TIÊU THỤ NƯỚC (MỨC TIÊU THỤ NƯỚC CỦA CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM)

Xử lý nước thải	
Tổng lượng nước thải (tấn)	Tổng lượng nước thải được xử lý (tấn)
2.692,652	2.692,652
Xử lý nước thải Xử lý nước thải	
Tổng khối lượng chất thải rắn (tấn)	Tổng khối lượng chất thải rắn được xử lý (tấn)
1.371	1.371

Trong quá trình kinh doanh và quản lý khu công nghiệp, Công ty đã xác định rằng việc tiết kiệm nước là một trong những ưu tiên hàng đầu. Tuy nhiên, việc kiểm soát và quản lý nguồn nước trên hệ thống đường ống là một thách thức đáng kể do diện tích lớn của công ty. Để giải quyết vấn đề này, bộ phận kỹ thuật thường xuyên theo dõi đồng hồ nước để phát hiện và giải quyết sớm các vấn đề liên quan đến cung cấp nước cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Điều này giúp công ty đảm bảo sự ổn định và giảm thiểu mất mát nước trong quá trình cung ứng. Đồng thời, nhờ những biện pháp này, công ty có thể đạt được mục tiêu tiết kiệm nước và bảo vệ tài nguyên nước, đồng thời hỗ trợ quá trình phát triển bền vững.

Ngoài ra, để tăng cường hiệu suất quản lý nguồn nước, công ty có thể thực hiện các biện pháp như đầu tư vào công nghệ tiên tiến giúp theo dõi và đo lường mức tiêu thụ nước, áp dụng hệ thống cảm biến thông minh để theo dõi và kiểm soát hiệu suất của các thiết bị sử dụng nước trong quá trình sản xuất. Bên cạnh đó, công ty cũng nỗ lực hợp tác với cộng đồng để thực hiện các dự án xã hội liên quan đến bảo vệ và sử dụng bền vững nguồn nước, tạo ra một tầm nhìn toàn diện và cộng đồng về quản lý nguồn nước bền vững.

BẢO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty Sonadezi Long Bình tuân thủ nghiêm chỉnh và đầy đủ các quy định về môi trường trong Luật Bảo vệ môi trường 2020 số 72/2020/QH14, đảm bảo không có bất cứ sai phạm về môi trường.

Các dự án và trụ sở của công ty đều tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và địa phương về bảo vệ môi trường, đồng thời thực hiện các hoạt động xử lý chất thải và nước thải. Các KCN của công ty cũng được trang bị các nhà máy xử lý nước thải tập trung với tổng công suất xử lý đạt 11.500 m3, sử dụng các công nghệ xử lý hiện đại.

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

BẢO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Từ năm 2009, Công ty đã bắt đầu hiện thực hóa giá trị tạo ra lợi nhuận để sẻ chia bằng một số hoạt động hướng đến cộng đồng, đồng hành cùng địa phương tại các địa bàn Công ty triển khai dự án, hỗ trợ cho những người dân có hoàn cảnh khó khăn, đóng góp giá trị cho các chương trình phúc lợi xã hội của chính quyền địa phương. Đồng thời phối hợp với Công đoàn chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Năm 2023 là năm đặc biệt với Sonadezi Long Bình, đánh dấu 14 năm hình thành và phát triển cũng là năm “trong khó khăn có ánh sáng”. Trong năm 2023, Công ty tiếp tục triển khai nhiều hoạt động CSR hỗ trợ địa phương nơi Công ty đặt các địa điểm hoạt động, cụ thể:

- Công ty tổ chức trao tặng học bổng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại xã Thạnh Phú; tài trợ quỹ học bổng sinh viên Sonadezi.
- Công ty hỗ trợ các hộ gia đình khó khăn tại địa phương như: Quỹ “Vi người nghèo”, đồng bào nghèo; Hỗ trợ chi phí tặng quà Tết cho người có hoàn cảnh khó khăn Phường An Bình/Phường Long Bình Tân; Chi hỗ trợ tổ chức Tết trung thu cho con, em lực lượng chiến sĩ công

an xã Xuân Hiệp, Xuân Lộc; Hỗ trợ kinh phí tổ chức chương trình Đêm hội trăng rằm cho các em học sinh trên địa bàn xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, Bình Thuận; Chi hỗ trợ tặng quà cho người nghèo có hoàn cảnh khó khăn học giỏi sống tốt.

- Hỗ trợ khác: Hỗ trợ hội phí, phí bảo trợ của hội viên và hỗ trợ kinh phí bảo vệ thiên nhiên và môi trường; Hỗ trợ kinh phí tổ chức các hoạt động nhân đạo nhân “Tháng nhân đạo” năm 2023; Hỗ trợ kinh phí tặng quà cho gia đình thương binh, liệt sỹ; Hỗ trợ tặng máy tính cho trường tiểu học Thạnh Phú; Hỗ trợ kinh phí cho UBND P. Long Bình Tân thu gom vận chuyển rác thải; Hỗ trợ diễn đàn “Doanh nghiệp với Luật bảo vệ Môi trường tại khu vực Miền Nam”; Ủng hộ tuần lễ Đồng Nai xanh và hưởng ứng ngày môi trường thế giới 5/6.

Suốt những năm qua, với nỗ lực bền bỉ cùng tinh thần nhiệt huyết, SZB tự hào đóng góp giá trị cho từng địa phương mà SZB hoạt động. Là đội ngũ điều hành công ty, Ban Tổng giám đốc luôn cố gắng đặt hoạt động sản xuất kinh doanh chung với phát triển bền vững, vì một Việt Nam khỏe mạnh và thịnh vượng.

BẢO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Trong những năm gần đây, việc phát triển thị trường vốn xanh đã được triển khai mạnh mẽ bởi Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước. Đây là một cách thức để khuyến khích các doanh nghiệp thực hiện các hoạt động ESG và thúc đẩy việc kêu gọi các nhà đầu tư quan tâm đến việc đầu tư vào các dự án phát triển xanh. Bằng cách phát hành báo cáo ESG, các doanh nghiệp có thể kỹ thuật hóa các quy định liên quan đến yếu tố môi trường, xã hội và con người, xác định các cơ hội và thách thức để đóng góp vào mục tiêu phát triển xanh. Tuy nhiên, để đảm bảo việc thực hiện ESG được hiệu quả, các doanh nghiệp cần phải thực hiện nhiều biện pháp khác nhau, bao gồm tăng cường giám sát, đào tạo nhân viên và xác định các chỉ tiêu đo lường hiệu quả ESG.

Sonadezi Long Bình luôn quan tâm và theo dõi thường xuyên các hoạt động, chính sách mới của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cũng như Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Từ đó, Công ty điều chỉnh và cập nhật các chính sách nội bộ nhằm phù hợp với các quy định đề ra, hướng đến phát triển bền vững toàn diện.

03

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động SXKD

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thuận lợi

Doanh nghiệp Sonadezi Long Bình đang trải qua những giai đoạn phát triển đầy hứa hẹn và thuận lợi trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp. Một trong những yếu tố quan trọng là ngành bất động sản khu công nghiệp đang có dư địa tăng trưởng rất lớn, đặc biệt là khi có sự chuyển dịch đầu tư nước ngoài (FDI) đổ về Việt Nam nhờ tình hình địa chính trị thuận lợi và sự phát triển cơ sở hạ tầng nhanh chóng ở Việt Nam. Với vị trí đắc địa tại Đồng Nai, một trong những tỉnh có tốc độ phát triển kinh tế nhanh nhất ở Việt Nam, Sonadezi Long Bình được hưởng lợi từ sự phát triển của các công trình quốc gia quan trọng như Sân bay Quốc tế Long Thành, các tuyến đường cao tốc kết nối khu

vực và các khu công nghiệp, khu đô thị lân cận. Đồng thời, hệ thống cảng nước sâu đang dần hình thành, làm tăng cường khả năng vận chuyển và giao thông, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế và đầu tư. Sự kết hợp giữa sự phát triển của Đồng Nai và những yếu tố cơ sở hạ tầng hiện đại đã giúp doanh nghiệp này có những lợi thế to lớn trong việc phát triển bất động sản khu công nghiệp và các ngành kinh doanh khác. Với những tiềm năng và lợi thế này, Sonadezi Long Bình không chỉ là một nhà đầu tư hấp dẫn mà còn góp phần tích cực vào sự phát triển bền vững của khu vực và cả nước.



Khó khăn

- Thuế tối thiểu toàn cầu áp dụng từ ngày 1/1/2024 sẽ làm giảm các ưu đãi thuế hấp dẫn dành cho khách thuê trong KCN (ưu đãi hiện nay gồm miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm đầu hoạt động, giảm 50% thuế trong 4 năm tiếp theo). Cụ thể, các công ty có doanh thu trên 750 triệu euro đang được hưởng ưu đãi của chính sách thu hút đầu tư tại Việt Nam phải nộp bổ sung lên mức thuế suất thuế tối thiểu toàn cầu 15%, ảnh hưởng đến việc ra quyết định đầu tư.
- Việc tăng giá nguyên vật liệu đang có tác động tiêu cực đến tiến độ triển khai đầu tư của một số dự án của công ty. Điều này làm gia tăng chi phí đầu tư và có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty trong tương lai.
- Mặc dù nhu cầu về Bất động sản khu công nghiệp đang tăng cao, nhưng công ty đang gặp khó khăn

trong việc tìm kiếm quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê vì số lượng quỹ đất này hiện đang rất hạn chế. Ngoài ra, Chi phí giải phóng mặt bằng cao hơn và khó khăn trong việc bồi thường đất dân cư. Chi phí đền bù tiếp tục tăng và ban giải phóng mặt bằng địa phương chậm trong thủ tục di dời. Tất cả những thách thức này đang đặt ra một áp lực lớn cho công ty SZB trong việc tìm kiếm và phát triển các dự án mới.

- Trình tự thủ tục xử lý hồ sơ liên quan đến công tác đất đai đang trở nên phức tạp và kéo dài, dẫn đến việc chưa đáp ứng kịp nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư. Các quy trình phê duyệt và xử lý hồ sơ này có thể gây ra sự chậm trễ và làm giảm tính hiệu quả của các hoạt động đầu tư trong ngành Bất động sản khu công nghiệp.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Công ty tiếp tục thực hiện chương trình chuyển đổi số theo lộ trình của Tổng Công ty. Năm 2023 đưa vào vận hành chính thức phần mềm Base phục vụ công tác quản lý nhân sự.

Cũng trong năm, chất lượng sản phẩm/dịch vụ cũng như thương hiệu công ty đã đạt được một số giải thưởng đáng ghi nhận như:

- Top 10 Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán Hà Nội quản trị công ty tốt năm 2022 — 2023.
- Top 10 Dịch vụ uy tín chất lượng năm 2023 dành cho dịch vụ Bất động sản công nghiệp
- Top 20 nhãn hiệu Việt Nam năm 2023 ngành Bất động sản

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

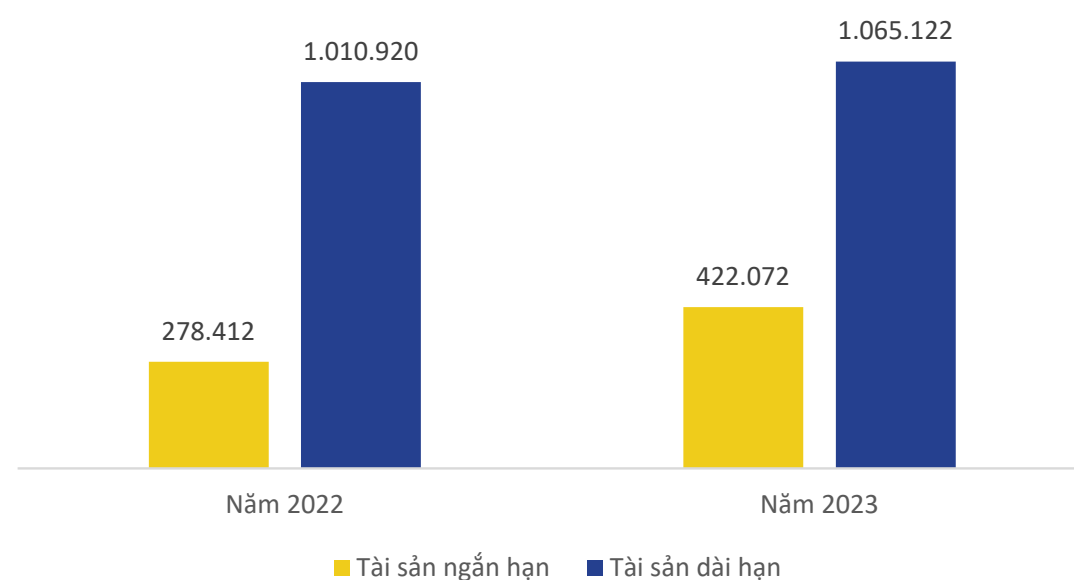
TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2022		2023		%2023/ 2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	278.412	21,59%	422.072	28,38%	151,60%
Tài sản dài hạn	1.010.921	78,41%	1.065.123	71,62%	105,36%
Tổng tài sản	1.289.333	100,00%	1.487.195	100,00%	115,35%

Tính đến ngày 31/12/2023, tổng tài sản của Sonadezi Long Bình đến gần với mốc 1.500 tỷ đồng, tăng 15,35% so với cùng kỳ, phần lớn được đóng góp bởi sự gia tăng trong tài sản ngắn hạn với mức tăng 51,6%, trong khi tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tài sản cũng có xu hướng tăng 5,36%. Đối với tài sản ngắn hạn, gia tăng được đóng góp phần lớn từ sự gia tăng khoản mục tiền và tương đương tiền.

Cơ cấu tài sản



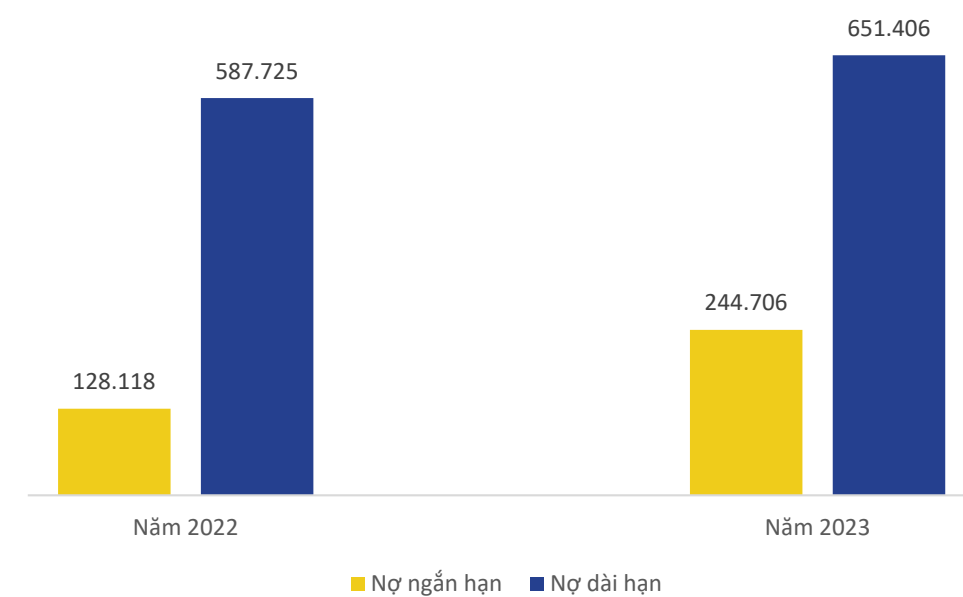
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2022		2023		%2023/ 2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	128.119	17,90%	244.833	27,32%	191,10%
Nợ dài hạn	587.726	82,10%	651.406	72,68%	110,84%
Tổng nợ phải trả	715.845	100,00%	896.239	100,00%	125,20%

Với đặc điểm ngành nghề kinh doanh, phần lớn khoản nợ của Sonadezi Long Bình được tài trợ từ nợ dài hạn. Nhìn chung, thời điểm cuối năm 2023, nợ ngắn hạn và dài hạn đều có xu hướng tăng so với cùng kỳ, góp phần đẩy nhanh tăng trưởng của tổng nợ, cụ thể lần lượt tăng 91,10% và 10,84%. Đối với nợ ngắn hạn, khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất (49,5%), trong năm 2023, khoản mục này tăng mạnh hơn 7 lần. Đối với nợ dài hạn, thời điểm kết thúc năm, phần lớn đóng góp vào mức tăng đến từ vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tăng 24 tỷ đồng, +8,05% yoy) và doanh thu chưa thực hiện dài hạn (tăng 38 tỷ đồng, +6,89% yoy). Trong năm, Sonadezi Long Bình tăng khoảng 90% vay mới so với cùng kỳ phục vụ việc đầu tư mở rộng Nhà xưởng.

Cơ cấu nợ phải trả



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

Công ty Sonadezi Long Bình hiện tập trung nỗ lực để nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ, phù hợp với nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Để đạt được mục tiêu này, Công ty đang tiến hành chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, đồng thời đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Điều này sẽ giúp tạo tiền đề cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững trong tương lai.

Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra nhằm duy trì sự tăng trưởng bền vững, nâng cao giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phiếu, và tối ưu hóa giá trị mang lại cho khách hàng, cổ đông, CBNV và cộng đồng — xã hội. Công ty cũng tiếp tục thực hiện kế hoạch nâng cao uy tín thương hiệu thông qua việc nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ và chăm sóc khách hàng.

Công ty đang tập trung vào việc nâng cao chất lượng quản lý và vận hành các KCN hiện hữu, đặc biệt là KCN Thạnh Phú và KCN Xuân Lộc, để tối đa hóa lấp đầy và tăng cường hiệu quả hoạt động. Đồng thời, Công ty tiếp tục tìm kiếm và nghiên cứu phát triển các dự án mới để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty cũng tiếp tục chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, phát triển sản phẩm — dịch vụ theo chiều sâu, đồng thời chú trọng đào tạo và phát triển nguồn lực. Nhằm khuyến khích toàn thể CBCNV nỗ lực, Công ty đang đẩy mạnh việc đóng góp các sáng kiến và cải tiến trong công việc, nhằm góp phần xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và giúp Công ty đạt được sự tăng trưởng ổn định và bền vững.



Để đạt được những mục tiêu trên, Công ty Sonadezi Long Bình cần thực hiện một số hoạt động chính như:



Xây dựng các kế hoạch chi tiết về nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, bao gồm cả các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được đề ra trong Đại hội đồng cổ đông. Các kế hoạch này cần phải được đánh giá và điều chỉnh định kỳ để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả cao nhất.



Đầu tư vào việc phát triển sản phẩm và dịch vụ, đồng thời đưa ra các chính sách hỗ trợ để khuyến khích nhân viên đóng góp các ý tưởng và sáng kiến mới. Điều này giúp tạo động lực cho nhân viên để phát triển sản phẩm và dịch vụ mới, cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ hiện có.



Đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội học hỏi, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng, từ đó đóng góp tốt hơn vào hoạt động của Công ty. Đây là một yếu tố rất quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.



Tìm kiếm và nghiên cứu các dự án mới, đưa ra các giải pháp đổi mới để mở rộng quy mô kinh doanh và tăng cường sức cạnh tranh. Công ty cần phải tập trung vào những dự án có tiềm năng phát triển cao và được đánh giá là phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.



Tăng cường quản lý và vận hành hiệu quả các KCN hiện có, đặc biệt là các KCN Thạnh Phú và KCN Xuân Lộc. Điều này bao gồm cả việc tìm kiếm các giải pháp để nâng cao tỷ lệ lấp đầy và giải quyết các vấn đề khác liên quan đến hoạt động của KCN.



Áp dụng công nghệ thông tin hiện đại phục vụ cho công tác quản trị và hoạt động kinh doanh. Trong năm 2023, SZB đã triển khai Hệ thống Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI của Tổng Công ty. Bằng cách áp dụng số hóa vào quản lý dữ liệu, Công ty hi vọng sẽ có thể đi sâu vào việc ứng dụng phần mềm này, từ đó giúp nâng cao hiệu quả hoạt động và giảm thiểu sai sót trong quá trình quản lý.



61

SONADEZI LONG BINH BẢO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2024 đánh dấu cột mốc kỷ niệm 15 năm hình thành và phát triển Công ty CP Sonadezi Long Bình (2009 — 2024), ghi dấu ấn thương hiệu SZB trên bản đồ Tổng công ty Sonadezi cũng như khẳng định các giá trị đã tạo lập trong hành trình 15 năm, Công ty đặt ra mục tiêu phải hoàn thành nhiệm vụ SXKD, đây sẽ là năm SZB sẵn sàng tăng tốc để thực hiện những bước đi đột phá hơn, phát triển toàn diện hơn trong chặng đường sắp tới.

Các mục tiêu hoạt động chính như sau:

- Dự án Khu công nghiệp:
 - KCN Xuân Lộc: Khai thác các quỹ đất còn lại, nâng tỷ lệ lấp đầy 100%.
 - KCN Thạnh Phú và KCN Châu Đức:
 - Khai thác chuyển nhượng các lô đất tại KCN Châu Đức.
 - Đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng đảm bảo nguồn cung trong các năm tiếp theo.
- Nghiên cứu và triển khai ít nhất 01 dự án bất động sản khu công nghiệp.
- Tái đầu tư, nâng cấp cơ sở hạ tầng tại các KCN hiện hữu: Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc và Thạnh Phú nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ.
- Ứng dụng công nghệ chuyển đổi số, phần mềm quản trị thông minh vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.
- Kỷ niệm chặng đường 15 năm hình thành và phát triển Công ty (2009 — 2024).

Một số chỉ tiêu kinh doanh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ KH 2024 /TH 2023
Doanh thu	402.314	519.909	129,2%
Chi phí	259.495	286.306	110,3%
Lợi nhuận trước thuế	142.819	233.603	163,6%
Thuế TNDN	26.453	44.326	167,6%
Lợi nhuận sau thuế	116.366	189.277	162,7%
Nộp ngân sách	57.769	65.530	113,4%

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

CTCP SONADEZI LONG BÌNH 62



15 SONADEZI LONG BINH
MEMBER OF SONADEZI
2009 - 2024 BỀN VỮNG & VƯƠN XA



The collage features three hexagonal images. The top image shows a stage event for the 14th anniversary with a banner '14 NĂM THÀNH LẬP'. The middle image shows a ground-breaking ceremony for the 'SEW-EURODRIVE ASSEMBLY FACTORY'. The bottom image shows a group of people on a stage celebrating the 15th anniversary with a banner 'Chúc Mừng CTCP SONADEZI LONG BINH MCK: SZB'.



An aerial photograph showing a large industrial park with several large white factory buildings, parking lots, and surrounding greenery under a clear sky.

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

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, Sonadezi Long Binh luôn đặt môi trường là yếu tố quan trọng trong công tác phát triển cơ sở hạ tầng tại các KCN mà Công ty quản lý, giám sát và thực hiện các biện pháp đáng kể để bảo vệ môi trường.

Việc triển khai xây dựng hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch, đảm bảo hệ thống thu gom nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải, xây dựng quy trình xử lý nước quy củ, chất lượng. Hơn nữa, công ty còn thực hiện việc trồng cây xanh dọc các tuyến đường, tạo ra không gian xanh đẹp mắt và giảm ô nhiễm môi trường.

Công ty cũng đặt sự chú trọng vào việc phòng ngừa và ứng phó với các sự cố có thể xảy ra tại các nhà máy xử lý nước thải trong KCN. Các công trình phòng ngừa ứng phó sự cố được xây dựng, đảm bảo tính an toàn và đề phòng khi phát sinh sự cố trong quá trình vận hành Nhà máy xử lý nước thải. Mặt khác, Công ty cũng phối hợp với đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường trong hệ thống Tổng Sonadezi để tiến hành phân loại chất thải tại nguồn và xử lý theo đúng quy trình.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đối với SZB, người lao động là nền tảng quan trọng để một tổ chức phát triển bền vững, là trọng tâm của vận hành doanh nghiệp. Do đó, Ban Tổng Giám đốc luôn chú trọng xây dựng và đổi mới chính sách nhân sự định kỳ. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, SZB tự hào có chế độ làm việc phù hợp và chính sách lương thưởng thỏa đáng. Trong những năm qua, SZB thực hiện chính sách nhân sự qua 4 kênh: chính sách tuyển dụng, chính sách đào tạo, chế độ làm việc và chính sách lương thưởng phúc lợi. Quy trình tuyển dụng đảm bảo tính chuyên nghiệp, linh hoạt. Đối với chính sách đào tạo, SZB luôn khuyến khích người lao động học tập không ngừng, bên cạnh tự đào tạo, Công ty còn thường xuyên cử CBNV tham gia các lớp học của Tổng Sonadezi, nâng cao chuyên môn nghiệp vụ. Đối với chế độ làm việc, SZB đảm bảo người lao động được làm việc trong môi trường an toàn vệ sinh lao động, thực hiện đóng BHYT, BHXH, BHTN đầy đủ cho CBNV, thực thi nghiêm chỉnh các quy định trong Bộ Luật Lao động 2019 mới nhất. Đối với chính sách lương thưởng và phúc lợi, SZB xây dựng bậc lương gắn liền với vị trí công việc, đánh giá lương dựa trên kết quả công việc, tạo động lực để người lao động cố gắng từng ngày. Bên cạnh đó, công ty cũng chăm sóc đời sống tinh thần của nhân viên bằng cách tổ chức các hoạt động như tham quan du lịch, sinh nhật hàng quý, các hoạt động nhân ngày 8/3, 20/10, ngày tết trung thu và tặng quà cho nhân viên vào các ngày lễ tết.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

SZB hiểu rõ rằng tầm ảnh hưởng của công ty không chỉ giới hạn trong ranh giới các khu công nghiệp mà còn mở rộng đến lĩnh vực kinh tế, môi trường, và xã hội tại địa phương. Vì vậy, tất cả các thành viên của công ty luôn hướng tới sự tích cực và chủ động trong việc tham gia các hoạt động xã hội, nhằm cùng xây dựng một cộng đồng phát triển và tiến bộ hơn.

Công ty không chỉ dừng lại ở việc hỗ trợ tài chính cho các sáng kiến xã hội mà còn mở rộng bằng việc thực hiện các dự án bảo vệ môi trường và đáp ứng nhu cầu của cộng đồng địa phương. Việc tổ chức các sự kiện như chiến dịch nâng cao ý thức về môi trường, hỗ trợ các dự án giáo dục và y tế là một phần trong cam kết của công ty với cộng đồng. Bên cạnh đó, công ty cũng chủ động tham gia vào các chương trình xã hội có ý nghĩa như xây dựng nhà ở cho người nghèo, cung cấp nguồn nước sạch, và hỗ trợ gia đình có hoàn cảnh khó khăn.

Sự tham gia này không chỉ mang lại lợi ích trực tiếp cho cộng đồng mà còn góp phần vào việc tăng cường mối liên kết và thúc đẩy sự phát triển của địa phương. Các hoạt động của công ty là biểu hiện của một cam kết sâu sắc đối với việc hỗ trợ phát triển bền vững của cộng đồng, minh chứng cho vai trò và trách nhiệm của công ty đối với xã hội.

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội



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

VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2023

Trong năm 2023 thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã đưa ra định hướng, chỉ đạo và giám sát việc thực hiện của Ban lãnh đạo đảm bảo sự điều hành phù hợp với các quy định và chính sách của Công ty. Đồng thời, Hội đồng quản trị thường xuyên rà soát các chính sách, quy định của Công ty và kịp thời điều chỉnh để phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với các vấn đề cần phối hợp với Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị luôn tạo điều kiện đảm bảo sự phối hợp hai bên, đạt mục tiêu với hiệu quả cao nhất. Nhờ vào sự nỗ lực không ngừng của Cán bộ công nhân viên, SZB tự hào có kết quả kinh doanh tăng trưởng tốt từ doanh thu đến lợi nhuận, là tiền đề cho năm 2024 nhiều hi vọng, thành công.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết/Quyết định để quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh và triển khai thực hiện kế hoạch năm bao gồm các nội dung chính sau:

- Công tác chuẩn bị họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Công tác Nhân sự: Thông qua việc điều chỉnh, ban hành các quy chế thuộc thẩm quyền của HĐQT như Quy định công tác quy hoạch cán bộ, lãnh đạo; Quy chế chi hoa hồng môi giới chuyển quyền cho thuê đất, cho thuê hoặc chuyển nhượng nhà xưởng tại KCN Châu Đức;
- Dự án kinh doanh:
 - Thông qua chủ trương chuyển nhượng các công trình nhà xưởng tại các KCN do Công ty quản lý;
 - Chấp thuận việc vay vốn và đầu tư xây dựng công trình nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 tại KCN Thạnh Phú và KCN Gò Dầu;
- Kiểm toán nội bộ: thông qua kế hoạch hoạt động hàng năm của Ban kiểm toán nội bộ năm 2024.
- Thông qua việc ký giao dịch, ký Hợp đồng với các bên liên quan gồm: Công ty CP Dịch vụ Sonadezi, Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi, Công ty CP Cấp nước Đồng Nai, Công ty CP Cảng Đồng Nai, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi, Trường Cao đẳng và quản trị Sonadezi, Công ty CP Sonadezi Châu Đức.



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

VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Nhiệm kỳ 2019 - 2024

VỀ CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH

- Trong giai đoạn 5 năm 2019 - 2024, tỷ lệ tăng trưởng doanh thu bình quân 3,7%; tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế bình quân 5,1%.
- Năm 2021 do ảnh hưởng của đợt bùng phát dịch bệnh Covid thứ 4 đã làm đứt gãy chuỗi sản xuất gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hầu hết các doanh nghiệp trên cả nước. Cùng chung tay hỗ trợ khách hàng vượt qua đại dịch, Công ty đã có các chính sách hỗ trợ kịp thời dẫn đến doanh thu và lợi nhuận năm chỉ đạt 92% so với kế hoạch đề ra.

Chỉ tiêu đạt được cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	TH 2019	TH 2020	TH 2021	TH 2022	TH 2023
1	Tổng doanh thu	347.515	365.275	351.307	369.158	402.314
2	Tổng chi phí	228.057	225.955	222.637	238.145	259.495
3	LN trước thuế	119.458	139.320	128.670	131.013	142.819
4	LNST	96.583	112.926	104.760	106.731	116.366



VỀ DỰ ÁN KINH DOANH

- Thực hiện theo nghị quyết số 18/NQ-ĐHCD ngày 18/04/2019 về việc điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Thạnh Phú, đến nay Công ty đang hoàn tất thủ tục điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
- Đầu tư vào dự án Hợp tác kinh doanh kho nội địa và ngoại quan với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình.
- Đầu tư góp vốn vào khu công nghiệp Tân Đức.
- Tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng, di dời các hộ dân tại KCN Thạnh Phú luôn gặp khó khăn, nguyên nhân từ việc chưa bố trí được khu tái định cư hoặc vướng mắc các chính sách đơn giá bồi thường.



VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Để tuân thủ và phù hợp với Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Công ty đã thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế hoạt động BKS và điều chỉnh sửa đổi Quy chế CBTT.
- Năm 2019, thực hiện theo nghị quyết số 18/NQ-ĐHCD ngày 18/04/2019, Công ty đã hoàn tất thực hiện niêm yết chứng khoán Công ty tại Sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), IPO ngày 20/12/2019, vốn điều lệ là 300 tỷ đồng.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với kết quả đạt được trong giai đoạn 2019 - 2024, HĐQT Công ty tiếp tục kế thừa và phát huy các thành tích đã đạt được, tập trung nguồn lực phát triển bền vững với những mục tiêu trọng tâm như sau:

Về quản trị doanh nghiệp: chỉ đạo, định hướng cho Công ty áp dụng các biện pháp, phương thức giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh trước những điều chỉnh của quy định pháp luật. Bên cạnh đó, rà soát, sửa đổi Điều lệ, các quy chế/quy định để đáp ứng những chuẩn mực về quản trị doanh nghiệp trên cơ sở đảm bảo các quyền của cổ đông, ĐHCĐ, HĐQT, nhà đầu tư...

Về đầu tư, kinh doanh dự án:

- Đối với các KCN đã lấp đầy: chú trọng phục vụ, chăm sóc khách hàng; nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong KCN và công tác bảo vệ môi trường.
- Đối với các quỹ đất công ty đang quản lý:
- Khai thác có hiệu quả, tập trung xây dựng cho thuê nhà xưởng và các diện tích đất dịch vụ trong KCN.
- Đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục thuê đất Nhà nước tạo quỹ đất sạch, mục tiêu đưa vào khai thác 100% diện tích đất công nghiệp tại KCN Thạnh Phú, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.
- Tập trung công tác tìm kiếm các dự án mới, đồng thời nghiên cứu, đề xuất các hình thức kinh doanh, hợp tác đầu tư để thực hiện các dự án trong nội bộ hệ thống Tổng Công ty Sonadezi cũng như các nhà đầu tư tiềm năng.

Về công tác đào tạo nguồn nhân lực: chú trọng vào công tác hoạch định chính sách bồi dưỡng nguồn nhân lực, đào tạo theo nhu cầu thực tế và theo định hướng phát triển của công ty.

Về công tác chuyển đổi số: Ứng dụng và khai thác hiệu quả Phần mềm báo cáo quản trị thông minh, Phần mềm Base, các ứng dụng số hóa theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.

Đối với công tác bảo vệ môi trường: tiếp tục triển khai báo cáo phát thải khí nhà kính theo yêu cầu đối với công ty đại chúng quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020.

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

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



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Nhận thức được tầm quan trọng của môi trường, HĐQT đã định hướng và khuyến khích Tổng giám đốc đưa ra kế hoạch phát triển bền vững định hướng ESG. Trong suốt những năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự tận tâm và nỗ lực trong việc thực thi, lên kế hoạch và xây dựng chiến lược rõ ràng cho các hoạt động môi trường, xã hội và cộng đồng. Bằng cách hợp tác chặt chẽ với các bộ phận liên quan, Ban Tổng giám đốc đã thúc đẩy thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường trong hoạt động kinh doanh của công ty. Cụ thể, sử dụng thiết bị điện tiết kiệm năng lượng tại văn phòng, xử lý nước thải chất thải tại Khu công nghiệp đúng quy trình đã được triển khai một cách hiệu quả. Đồng thời, việc bảo trì định kỳ cho các thiết bị máy móc đã giúp giảm thiểu lượng rác thải phát sinh và tối ưu hóa năng suất. Không chỉ tập trung trực tiếp, HĐQT cũng đề cao việc đào tạo và giáo dục cho CBNV có ý thức trong việc tiết kiệm tài nguyên và thực hiện các hoạt động tiết kiệm một cách hiệu quả và bền vững. Nhờ triển khai các chính sách một cách triệt để, Công ty đã giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường, đồng thời nâng cao hiệu quả sản xuất và tăng cường uy tín của Công ty trong mắt khách hàng và các đối tác kinh doanh.

Bên cạnh môi trường, HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban điều hành trong công tác xây dựng chính sách người lao động. Từ công tác tuyển dụng, chế độ làm việc đến chính sách đào tạo và lương thưởng, phúc lợi, SZB luôn dành sự chú trọng, đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Lao động. HĐQT trân trọng sự nỗ lực của từng CBNV trong suốt quá trình hình thành phát triển, đóng góp nên một SZB trưởng thành và luôn phấn đấu hoàn thiện bản thân.

Bên cạnh mang lại giá trị thực tế cho các cổ đông và các bên liên quan, SZB còn nỗ lực đóng góp giá trị cho cộng đồng xã hội. Trong những năm qua, Công ty phát huy tinh thần tương thân tương ái, chia sẻ với các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, những mảnh đời bất hạnh. SZB trân trọng cũng như lấy giá trị cộng đồng là kim chỉ nam cho hành động, nỗ lực ghi tên mình trên hành trình vì cộng đồng.



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

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



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2023

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

Hoạt động của thành viên HĐQT tại Công ty khác

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng chức danh quản lý tại các công ty khác	Chức danh quản lý do từng TVHĐT của công ty nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	2	<ul style="list-style-type: none"> Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD - Tổng Công ty Phát triển KCN Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Sonadezi
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	3	<ul style="list-style-type: none"> Thành viên HĐQT kiêm TGD - Tổng Công ty Phát triển KCN Chủ tịch HĐQT - CTCP Cảng Đồng Nai Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ - An Giang
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	4	<ul style="list-style-type: none"> Thành viên HĐQT kiêm TGD - CTCP Sonadezi Long Thành Thành viên HĐQT - CTCP Sonadezi Châu Đức Thành viên HĐQT - CTCP Cấp nước Đồng Nai Thành viên HĐQT - CTCP Sonadezi Bình Thuận
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	-	-
5	Ông Phạm Văn Tính	Thành viên HĐQT độc lập	-	-

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã họp 04 phiên họp và ban hành 31 Nghị quyết liên quan đến chỉ đạo Ban Điều hành về hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

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

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2023 Không có

CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT Không có



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Quyết định			
1	83/QĐ-SZB-HĐQT	10/01/2023	Vv chi thù lao bổ sung HĐQT, BKS và chi khen thưởng Người quản lý Công ty năm 2022
2	83A/QĐ-SZB-NS	12/04/2023	Vv ban hành quy định công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý
3	84/QĐ-SZB-HĐQT	17/04/2023	Vv chi thù lao còn lại năm 2022 cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát
4	85/QĐ-SZB-NS	20/04/2023	Vv chấp thuận cho cán bộ đi tham quan du lịch tại Hàn Quốc
5	86/QĐ-SZB-HĐQT	28/04/2023	Vv ban hành Quy chế chi hoa hồng môi giới chuyển quyền cho thuê đất, cho thuê hoặc chuyển nhượng nhà xưởng tại KCN Châu Đức
6	87/QĐ-SZB-HĐQT	11/07/2023	Vv ban hành danh sách quy hoạch cán bộ, lãnh đạo giai đoạn 2020-2025 và giai đoạn 2025-2030 (Năm 2023)
7	88/QĐ-SZB-NS	07/09/2023	Vv chấp thuận cho cán bộ đi tham quan và khảo sát, học tập kinh nghiệm về hoạt động kinh doanh bất động sản tại Úc
8	89/QĐ-SZB-NS	07/09/2023	Vv chấp thuận cho cán bộ đi tham gia chương trình "Khảo sát cơ hội đầu tư và kết nối kinh doanh với doanh nghiệp Hàn Quốc"
9	90/QĐ-SZB-KT	12/12/2023	Quyết định vv phê duyệt dự toán duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2
10	91/QĐ-SZB-KT	19/12/2023	Quyết định vv phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu "Duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2" KCN Biên Hòa 2, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
11	92/QĐ-SZB-KT	22/12/2023	Quyết định vv phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu "Xây dựng cung cấp và lắp đặt thiết bị nhà máy, nuôi cấy vi sinh và vận hành thử nghiệm hệ thống công trình NM XLNT KCN Thạnh Phú - Giai đoạn 2, công suất 2.000m3/ngày.đêm
Nghị Quyết			
12	44/NQ-HĐQT-SZB	22/02/2023	Nghị quyết vv thông qua ngày đăng ký cuối cùng để xác định danh sách người sở hữu chứng khoán được quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
13	45/NQ-HĐQT-SZB	16/03/2023	Nghị quyết vv ký Hợp đồng, giao dịch với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi
14	46/NQ-ĐHCD-SZB	13/04/2023	Nghị quyết ĐHCD thường niên năm 2023

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
15	47/NQ-HĐQT-SZB	26/04/2023	Nghị quyết về việc ký Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan
16	48/NQ-HĐQT-SZB	12/05/2023	Nghị quyết về việc bổ sung thông tin điều chỉnh trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức
17	49/ NQ-HĐQT-SZB	16/05/2023	Nghị quyết về việc ký kết Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan
18	50/ NQ-HĐQT-SZB	13/06/2023	Nghị quyết về việc ký Phụ lục hợp đồng, giao dịch với bên liên quan là Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
19	51/ NQ-HĐQT-SZB	13/06/2023	Nghị quyết về việc chi trả cổ tức còn lại năm 2022 cho cổ đông
20	52/ NQ-HĐQT-SZB	13/06/2023	Nghị quyết về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022
21	53/ NQ-HĐQT-SZB	30/06/2023	Nghị quyết về việc vay vốn thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại KCN Thạnh Phú tại Ngân hàng TNHH Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa
22	54/ NQ-HĐQT-SZB	10/07/2023	Nghị quyết về việc ký kết phụ lục hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan
23	55/NQ-HĐQT-SZB	25/09/2023	Nghị quyết v triển khai xây dựng và vay vốn đầu tư công trình nhà máy XLNT - KCN Thạnh Phú giai đoạn 2, công suất 2.000m3/ngày.đêm
24	56/NQ-HĐQT-SZB	25/09/2023	Nghị quyết v triển khai xây dựng và vay vốn đầu tư công trình nhà máy XLNT - KCN Thạnh Phú giai đoạn 2, công suất 500m3/ngày.đêm
25	57/NQ-HĐQT-SZB	25/09/2023	Nghị quyết về việc ký Phụ lục hợp đồng, giao dịch với bên liên quan (SSS_Dowaco)
26	58/NQ-HĐQT-SZB	25/09/2023	Nghị quyết về việc điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Thạnh Phú
27	59/NQ-HĐQT-SZB	11/10/2023	Nghị quyết về việc tạm ứng cổ tức năm 2023 (đợt 1) cho cổ đông
28	60/NQ- HĐQT-SZB	07/11/2023	Nghị quyết về việc ký kết hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan
29	61/NQ- HĐQT-SZB	29/12/2023	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện, ký kết hợp đồng/phụ lục, giao dịch với các bên liên quan trong năm 2024
30	62/NQ- HĐQT-SZB	29/12/2023	Nghị quyết về giá trị đầu tư và vay vốn tại Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai công trình NMXLNT — KCN Gò Dầu giai đoạn 2, công suất 500m3/ngày.đêm
31	63/NQ- HĐQT-SZB	29/12/2023	Nghị quyết về giá trị đầu tư và vay vốn tại Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai công trình NMXLNT — KCN Thạnh Phú giai đoạn 2, công suất 2.000m3/ngày.đêm

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

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

- Tổ chức nhân sự: có sự phân công rõ ràng công việc trong Ban điều hành, phù hợp với chuyên môn, đảm bảo phát huy cao nhất năng lực của mỗi thành viên trong Ban điều hành.
- Công tác quy hoạch, bổ nhiệm của công ty: thực hiện quy hoạch hằng năm đúng và đủ các chức danh theo quy định, hướng dẫn của Tổng công ty.
- Công tác đào tạo: tổ chức các lớp học theo quy định của luật về an toàn cho người lao động, cử nhân sự tham gia các khóa đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ và các lớp tập huấn về công bố thông tin nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công việc.
- Thi đua khen thưởng, kỷ luật: trong năm 2023, tập thể có 94/95 cá nhân đạt danh hiệu lao động tiên tiến (01 cá nhân không đủ thời gian bình xét), 6/6 tập thể đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong thời gian qua các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia khóa đào tạo về quản trị công ty và được cấp chứng chỉ, các thành viên đã tham dự khóa đào tạo như sau

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT
5	Ông Phạm Văn Tính	Thành viên HĐQT độc lập



THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	Cá nhân: 11.000 cp Đại diện: 1.500.000 cp	0,037% 5%
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	-	-
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	-	-

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

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

Trong năm 2023, Ban kiểm soát thực hiện giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty như sau:

- Giám sát việc quản lý, điều hành, triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Giám sát tình hình tài chính Công ty, việc tuân thủ pháp luật của người quản lý Công ty trong các hoạt động.
- Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.
- Rà soát 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. Kiểm tra tính hợp lý, tính trung thực, nhất quán, phù hợp của công tác kế toán, lập báo cáo tài chính... Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty và các Quy định của Tổng Công ty Sonadezi.
- Trong năm vừa qua, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu hay khiếu nại nào của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ 5% cổ phần phổ thông trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc về việc điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

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

Ban kiểm soát đã phối hợp với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc theo chức năng, nhiệm vụ quy định của pháp luật, Điều lệ công ty. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác đã cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và một số cuộc họp khác của Công ty. Ban kiểm soát đã phối hợp với các phòng ban chuyên môn điều chỉnh một số quy định quản lý nội bộ theo chức năng nhiệm vụ, định kỳ phối hợp với các phòng ban rà soát, lập báo cáo theo quy định của Tổng Công ty Sonadezi...



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

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Thù lao	Lương	Thưởng
Hội đồng quản trị					
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	204.888.889		
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT	171.333.333		
3	Ông Phạm Văn Tính	Thành viên HĐQT	169.333.333		
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	169.333.333		
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT độc lập	169.333.333		
Ban Điều hành					
1	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc		1.172.097.631	
2	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc		790.876.408	
3	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng		923.656.421	
Ban Kiểm soát					
1	Bà Lưu Thị Thủy Vân	Trưởng Ban Kiểm soát		792.369.540	
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	84.666.667		
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	84.666.667		

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

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Ngày cập nhật: 22/01/2024

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (tại ngày 28/07/2023)		Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Nguyễn Mạnh Thắng	Bà Lương Minh Hiền - Chủ tịch HĐQT	12.000	0,04%	1.000	0,003%	Bán
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	170.300	0,57%	240.300	0,8%	Mua
3	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	4.000	0,013%	0	0	Bán



GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI CÔNG TY MÀ THÀNH VIÊN HĐQT, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC ĐÃ VÀ ĐANG LÀ THÀNH VIÊN SÁNG LẬP HOẶC THÀNH VIÊN HĐQT, GIÁM ĐỐC (TỔNG GIÁM ĐỐC) ĐIỀU HÀNH TRONG THỜI GIAN BA (03) NĂM TRỞ LẠI ĐÂY

Tên tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung, tổng giá trị giao dịch (Chưa bao gồm thuế GTGT)
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Bà Lương Minh Hiền - CT HĐQT SZB đang là CT HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và thu phí sử dụng hạ tầng. Giá trị 5,92 tỷ đồng.
		Mua dịch vụ tư vấn môi trường, quan trắc môi trường; chi phí tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường; thu gom và xử lý chất thải nguy hại; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị. Giá trị 2,81 tỷ đồng.
Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Ông Phạm Anh Tuấn- TV HĐQT SZB đang là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Mua nước sạch; nước uống và thi công đầu nổi cấp nước cho các công trình tại KCN. Giá trị 52,19 tỷ đồng
Công ty CP Cảng Đồng Nai	Ông Trần Thanh Hải- TV HĐQT SZB đang là CT HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai	Bán nước sạch. Giá trị: 2,03 tỷ đồng
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Ông Phạm Anh Tuấn- TV HĐQT SZB đang là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phí quản lý năm 2023 KCN Châu Đức. Giá trị 1,35 tỷ đồng.
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Bà Lê Thị Kim Tuyền — PTGD SZB đang là CT HĐQT Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Bán nước sạch. Giá trị 0,51 tỷ đồng.
		Chi phí đào tạo. Giá trị 10,1 triệu đồng

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	3600890938	Tầng 8 - Tòa nhà Sonadezi, số 1 Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	42/NQ-SZB-HDQT ngày 23/12/2022	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và thu phí sử dụng hạ tầng. Giá trị 5,92 tỷ đồng
		15/5/2007		49/NQ-HĐQT-SZB ngày 16/05/2023	
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	3600274914	Số 12 đường Huỳnh Văn Nghệ, KP.2, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	54/NQ-SZB-HDQT ngày 10/07/2023	Mua dịch vụ tư vấn môi trường, quan trắc môi trường; chi phí tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường; thu gom và xử lý chất thải nguy hại; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị. Giá trị 2,81 tỷ đồng
		07/08/2008		42/NQ-SZB-HDQT ngày 23/12/2022	
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai		43/NQ-SZB-HDQT ngày 31/12/2022	Mua dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt. Giá trị 65,4 triệu đồng
Công ty CP Cảng Đồng Nai	Người có liên quan của TV HĐQT	3600334112	1B-D3, Khu Phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	42/NQ-SZB-HDQT ngày 23/12/2022	Bán nước sạch. Giá trị: 2,03 tỷ đồng
Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Người có liên quan của TV HĐQT	3600259296	48 Đường Cách mạng tháng 8 - P. Quyết Thắng - TP. Biên Hòa- Tỉnh Đồng Nai	42/NQ-SZB-HDQT ngày 23/12/2022	Mua nước sạch; nước uống và thi công đầu nổi cấp nước cho các công trình tại KCN. Giá trị 52,19 tỷ đồng
		08/10/1998		47/NQ-SZB-HDQT ngày 26/04/2023	
Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Sở kế hoạch & Đầu tư ĐN			49/NQ-HĐQT-SZB ngày 16/05/2023	Chi phí đào tạo. Giá trị 10,1 triệu đồng
			57/NQ-HĐQT-SZB ngày 25/09/2023		

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH* ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức có liên quan (Công ty con của Công ty Dịch vụ Sonadezi)	3601635899 29/4/2009 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Biên Hòa, Đồng Nai	45/NQ-HĐQT-SZB ngày 16/03/2023	Dịch vụ bảo vệ tài sản và hạ tầng tại các KCN. Giá trị 7,02 tỷ đồng
				47/NQ-SZB-HĐQT ngày 26/04/2023	
				57/NQ-HĐQT-SZB ngày 25/09/2023	
Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Người có liên quan của Người nội bộ	3600788797 01/03/2006 Cục thuế Đồng Nai	Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, Biên Hòa, Đồng Nai	60/NQ-HĐQT-SZB ngày 03/11/2023	Bán nước sạch. Giá trị 0,51 tỷ đồng Chi phí đào tạo. Giá trị 10,1 triệu đồng
				42/NQ-SZB-HĐQT ngày 23/12/2022	
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV HĐQT	3600899948 18/05/2018 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	49/NQ-HĐQT-SZB ngày 16/05/2023	Phí quản lý năm 2023 KCN Châu Đức. Giá trị 1,35 tỷ đồng
				50/NQ-HĐQT-SZB ngày 13/06/2023	

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

QTCT tại SZB được thực hiện theo các hướng dẫn của Bộ nguyên tắc QTCT dành cho các công ty đại chúng tại Việt Nam, theo G20/OECD và Thẻ điểm QTCT của ASEAN. Cùng với đó, SZB cũng tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến QTCT, bao gồm Nghị định 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, và Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng thực hiện nhiệm vụ công bố thông tin đúng quy định cho cổ đông và nhà đầu tư thông qua trang web của SZB.

Năm 2023, Công ty thực thi công tác quản trị theo đúng quy định, đảm bảo vận hành hoạt động kinh doanh hiệu quả, đảm bảo lợi ích của Công ty, cổ đông và các bên liên quan. Song song đó, tập trung đổi mới, cải tiến Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát, Quy chế Công bố thông tin,... Các quy chế, quy định có sự tham khảo, kế thừa giữa các công ty thành viên và Tổng Công ty Sonadezi. Mặt khác, Công ty triển khai đồng bộ tin học hóa trong công tác quản trị, áp dụng rộng rãi hình thức họp trực tuyến, sử dụng công cụ hỗ trợ quản lý như Base, hệ thống Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI,... từ đó nâng cao chất lượng quản trị của Công ty.



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán 2023





RSM Vietnam

147-147 Bis Hai Bà Trưng,
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 28/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 02 năm 2024 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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. TÓNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

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.

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		422.072.258.396	278.412.284.879
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	272.213.726.840	72.032.440.549
1. Tiền	111		20.213.726.840	22.032.440.549
2. Các khoản tương đương tiền	112		252.000.000.000	50.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	91.300.000.000	122.700.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		91.300.000.000	122.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.249.121.606	73.617.456.876
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	15.814.848.393	16.874.952.902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	33.156.577.914	57.483.887.603
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.343.399.215	324.320.287
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.065.703.916)	(1.065.703.916)
IV. Hàng tồn kho	140		7.309.409.950	5.820.361.215
1. Hàng tồn kho	141	4.7	7.309.409.950	5.820.361.215
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	4.242.026.239
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	-	4.242.026.239
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.065.122.793.045	1.010.920.741.920
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.163.717.577	91.470.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	91.163.717.577	91.470.000.000
II. Tài sản cố định	220		392.979.166.871	390.072.921.768
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	361.673.489.147	357.752.861.978
Nguyên giá	222		948.279.350.023	912.168.145.045
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(586.605.860.876)	(554.415.283.067)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	31.305.677.724	32.320.059.790
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(63.255.432.542)	(62.241.050.476)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	110.641.329.723	49.607.566.312
1. Nguyên giá	231		153.863.193.779	87.911.051.017
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(43.221.864.056)	(38.303.484.705)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.649.730.476	28.998.835.779
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	1.649.730.476	28.998.835.779
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		428.688.848.398	410.771.418.061
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	425.648.157.654	407.730.727.317
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	3.040.690.744	3.040.690.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.487.195.051.441	1.289.333.026.799

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

5

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		896.238.711.139	715.844.601.147
I. Nợ ngắn hạn	310		244.832.709.462	128.118.706.312
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	32.248.091.935	36.015.243.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	121.330.851.590	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	4.495.518.057	5.349.085.070
4. Phải trả người lao động	314	4.17	4.551.780.253	4.408.900.065
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	15.258.453.720	15.203.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	26.321.834.646	25.051.142.833
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	12.846.320.388	5.938.035.118
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	11.798.838.380	8.367.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.22	15.981.020.493	13.762.512.884
II. Nợ dài hạn	330		651.406.001.677	587.725.894.835
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	594.066.355.938	555.761.237.847
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	10.079.921.732	9.248.921.732
3. Vay dài hạn	338	4.21	47.259.724.007	22.715.735.256
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		590.956.340.302	573.488.425.652
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	590.956.340.302	573.488.425.652
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		114.288.701.318	103.615.622.349
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		171.055.007.078	164.260.171.397
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		90.688.822.686	93.529.381.704
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		80.366.184.392	70.730.789.693
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.487.195.051.441	1.289.333.026.799

Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốcĐặng Hải Bằng
Kế toán trưởngHoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

6

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	382.603.590.319	361.157.072.015
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		382.603.590.319	361.157.072.015
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	228.719.510.412	212.331.334.897
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		153.884.079.907	148.825.737.118
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	18.267.885.611	6.829.925.509
6. Chi phí tài chính	22		1.511.761.451	578.635.054
Trong đó, chi phí lãi vay	23		1.511.761.451	578.635.054
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	29.194.599.140	25.221.874.941
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		141.445.604.927	129.855.152.632
9. Thu nhập khác	31		1.442.128.378	1.170.509.040
10. Chi phí khác	32		69.058.990	12.757.013
11. Lợi nhuận khác	40		1.373.069.388	1.157.752.027
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		142.818.674.315	131.012.904.659
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	26.452.489.923	24.282.114.966
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		116.366.184.392	106.730.789.693
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.4	3.578	3.261
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.4	3.578	3.261



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		142.818.674.315	131.012.904.659
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	38.275.737.037	33.822.698.824
Các khoản dự phòng	03		-	37.637.303
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.268.717.622)	(6.829.925.509)
Chi phí lãi vay	06		1.511.761.451	578.635.054
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		164.337.455.181	158.621.950.331
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.914.237.742	13.579.126.242
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.489.048.735)	(100.983.189)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		153.856.999.102	36.677.890.579
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(12.624.774.943)	(25.877.208.602)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.422.761.946)	(627.999.054)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(29.781.560.234)	(24.818.720.390)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.684.762.133)	(10.274.508.943)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		296.110.784.034	147.179.546.974
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(81.650.033.455)	(56.640.365.767)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.341.600	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(220.000.000.000)	(135.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		251.400.000.000	111.100.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.343.366.981	7.343.667.974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(33.905.324.874)	(73.396.697.793)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	37.565.555.244	27.407.735.256
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(9.589.728.113)	(3.696.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(90.000.000.000)	(111.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(62.024.172.869)	(87.288.264.744)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		200.181.286.291	(13.505.415.563)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		72.032.440.549	85.537.856.112
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	272.213.726.840	72.032.440.549



Nguyễn Bà Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
Các cổ đông khác	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
Cộng	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 95 (31/12/2022: 97).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

336
ĐƠN
TÀI
TOÁN
M.V
HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

3.3. Đầu tư tài chính**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**Đầu tư khác**

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phân ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.5. Hàng tồn kho****Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 39 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 10 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại các khu công nghiệp Biên Hòa, Gò Dầu và Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 30 - 50 năm.

Phần mềm máy vi tính

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

3.8. Thuê tài sản**Phân loại thuê tài sản**

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

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

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

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 05 - 20 năm.

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

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

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

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

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

3.13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Công ty thuê tại khu công nghiệp Châu Đức, thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai gồm tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu và chi phí phải trả khác. Tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18. Doanh thu, thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động như trình bày Mục 3.9.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

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

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	68.793.047	38.778.151
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.144.933.793	21.993.662.398
Các khoản tương đương tiền (*)	252.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	272.213.726.840	72.032.440.549

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất từ 3,20%/năm đến 3,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng với lãi suất 4,7%/năm đến 8,1%/năm.

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý (*)	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	198.231.075	215.325.810
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	3.503.022.288	2.270.143.924
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	2.828.627.381	3.066.587.291
Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam	1.874.661.000	1.461.742.000
Các khách hàng khác (*)	7.410.306.649	9.861.153.877
Cộng	15.814.848.393	16.874.952.902

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là bên có liên quan - Xem thêm Mục 8	161.700.000	-
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	32.318.995.694	52.462.698.694
Các nhà cung cấp khác	675.882.220	5.021.188.909
Cộng	33.156.577.914	57.483.887.603

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	2.037.193.698	-	112.675.068	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	1.213.308.517	-	140.233.337	-
Phải thu khác	92.897.000	-	71.411.882	-
Cộng	3.343.399.215	-	324.320.287	-
Dài hạn:				
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.163.717.577	-	91.470.000.000	-

(*) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015. Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Theo Biên bản họp Ban quản trị hợp doanh lần thứ 1 - nhiệm kỳ VII (2023-2024) ngày 12 tháng 04 năm 2023, vốn đầu tư của dự án được thu hồi 306.282.423 VND theo tỉ lệ góp vốn tương ứng là 49% vốn góp của Công ty.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	2.828.627.381	1.762.923.465	3.066.587.291	2.000.883.375

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	152.632.000	-	152.816.927	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.156.777.950	-	5.667.544.288	-
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	-	5.022.450.000	-
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	-	367.610.525	-
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	-	261.107.516	-
Các chi phí khác	1.505.609.909	-	16.376.247	-
Cộng	7.309.409.950	-	5.820.361.215	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	610.214.102.955	14.839.108.476	280.792.479.510	6.322.454.104	912.168.145.045
Đầu tư XDCB hoàn thành	20.958.566.309	3.948.954.798	11.356.591.271	-	36.264.112.378
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(152.907.400)	(152.907.400)
Tại ngày 31/12/2023	631.172.669.264	18.788.063.274	292.149.070.781	6.169.546.704	948.279.350.023
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	367.070.410.920	5.511.905.789	177.367.990.108	4.464.976.250	554.415.283.067
Khấu hao trong năm	20.400.464.484	1.518.454.783	9.365.183.384	1.058.872.969	32.342.975.620
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(152.397.811)	(152.397.811)
Tại ngày 31/12/2023	387.470.875.404	7.030.360.572	186.733.173.492	5.371.451.408	586.605.860.876
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	243.143.692.035	9.327.202.687	103.424.489.402	1.857.477.854	357.752.861.978
Tại ngày 31/12/2023	243.701.793.860	11.757.702.702	105.415.897.289	798.095.296	361.673.489.147

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 351.748.991.228 VND.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2023	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 31/12/2023	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2023	62.074.829.994	166.220.482	62.241.050.476
Khấu hao trong năm	997.981.438	16.400.628	1.014.382.066
Tại ngày 31/12/2023	63.072.811.432	182.621.110	63.255.432.542
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2023	32.303.659.162	16.400.628	32.320.059.790
Tại ngày 31/12/2023	31.305.677.724	-	31.305.677.724

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.434.543.199 VND.

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

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nguyên giá:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864	-	1.742.009.864
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910	-	1.277.787.910
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	-	2.270.100.000
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	-	10.064.815.590
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652	-	6.858.015.652
Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	-	9.549.943.771
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	11.209.061.200	-	11.209.061.200
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	8.751.883.602	-	8.751.883.602
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	20.991.598.896	-	20.991.598.896
Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	8.956.934.282	-	8.956.934.282
Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	34.280.945.865	34.280.945.865	-
Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	31.671.196.897	31.671.196.897	-
Cộng	153.863.193.779	65.952.142.762	87.911.051.017

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê (tiếp theo)

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.479.635.991	94.076.770	1.385.559.221
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	573.079.130	63.889.396	509.189.734
Nhà văn phòng VietNamFatt	1.858.061.301	109.876.987	1.748.184.314
Nhà xưởng VietNamFatt	8.217.272.842	490.523.664	7.726.749.178
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	68.080.841	1.364.235	66.716.606
Nhà xưởng đường 16A	5.037.794.862	439.840.452	4.597.954.410
Nhà xưởng Phillips	3.882.463.789	477.497.189	3.404.966.600
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	4.011.230.068	593.420.548	3.417.809.520
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	3.046.462.600	437.594.180	2.608.868.420
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	4.235.188.741	1.049.579.945	3.185.608.796
Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	3.970.667.493	489.608.996	3.481.058.497
Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	324.025.379	324.025.379	-
Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	347.081.610	347.081.610	-
Cộng	43.221.864.056	4.918.379.351	38.303.484.705

Giá trị còn lại:

Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	262.373.873		356.450.643
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	704.708.780		768.598.176
Nhà văn phòng VietNamFatt	412.038.699		521.915.686
Nhà xưởng VietNamFatt	1.847.542.748		2.338.066.412
Công trình Huekai	-		-
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	-		1.364.235
Nhà xưởng đường 16A	1.820.220.790		2.260.061.242
Nhà xưởng Phillips	5.667.479.982		6.144.977.171
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	7.197.831.132		7.791.251.680
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	5.705.421.002		6.143.015.182
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	16.756.410.155		17.805.990.100
Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	4.986.266.789		5.475.875.785
Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	33.956.920.486		-
Nhà xưởng số 1 KCN Châu Đức	31.324.115.287		-
Cộng	110.641.329.723		49.607.566.312

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 75.717.326.584 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.452.992.969 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

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

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:	1.649.730.476	25.389.934.378
<i>Công trình khu công nghiệp Thạnh Phú</i>	639.584.376	14.291.422.699
<i>Công trình khu công nghiệp Châu Đức</i>	554.219.219	10.987.128.335
<i>Công trình khu công nghiệp Gò Dầu</i>	411.623.365	-
<i>Công trình khu công nghiệp Biên Hòa 2</i>	44.303.516	111.383.344
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	3.608.901.401
Cộng	1.649.730.476	28.998.835.779

4.12. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	345.439.876.951	318.499.087.822
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức (*)	33.080.603.239	34.030.376.515
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.130.190.501	15.817.138.325
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	13.902.857.292	14.535.213.580
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.618.539.989	3.729.879.681
Công cụ, dụng cụ	1.097.482.040	1.238.152.912
Các khoản khác	13.378.607.642	19.880.878.482
Cộng	425.648.157.654	407.730.727.317

(*) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CV 844813 và CV 844814 tại khu công nghiệp Châu Đức đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa - Xem thêm Mục 4.21.

4.13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.560.613.184	1.560.613.184	1.051.369.172	1.051.369.172
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	9.447.455.993	9.447.455.993	4.957.279.212	4.957.279.212
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Hoà Hưng	3.745.143.054	3.745.143.054	2.424.599.308	2.424.599.308
Các nhà cung cấp khác (*)	17.494.879.704	17.494.879.704	27.581.995.336	27.581.995.336
Cộng	32.248.091.935	32.248.091.935	36.015.243.028	36.015.243.028

(*) Tại ngày 31/12/2023, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Kỹ Thuật Stronkin Việt Nam (a)	107.307.517.996	-
Ông Mạch Đức Định (b)	14.023.333.594	14.023.333.594
Cộng	121.330.851.590	14.023.333.594

(a) Là khoản nhận trước tiền chuyển nhượng lô đất tại khu công nghiệp Châu Đức đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để bàn giao.

(b) Là khoản nhận trước tiền chuyển nhượng lô đất tại khu dân cư Trảng Bom đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để bàn giao.

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

4.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	18.098.087.441	(22.340.113.680)	4.242.026.239
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Trong năm VND	Đã nộp	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.362.170.065	19.362.387.657	(18.000.217.592)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.348.684.632	27.535.851.997	(29.781.560.234)	4.594.392.869
Thuế thu nhập cá nhân	784.663.360	3.041.812.833	(3.011.841.674)	754.692.201
Tiền thuế đất	-	7.611.173.975	(7.611.173.975)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	217.792.900	(217.792.900)	-
Cộng	4.495.518.057	57.769.019.362	(58.622.586.375)	5.349.085.070

4.17. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2023.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

4.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trích trước tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	55.000.000	-
Cộng	15.258.453.720	15.203.453.720

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	9.966.592.523	10.269.741.535
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	7.195.734.729	5.621.893.904
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.364.672	777.364.672
Cộng	26.321.834.646	25.051.142.833
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Thạnh Phú	214.065.221.944	169.908.610.855
Khu công nghiệp Gò Dầu	196.882.257.962	205.264.400.682
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	164.903.307.568	173.962.814.518
Khu công nghiệp Xuân Lộc	18.215.568.464	6.625.411.792
Cộng	594.066.355.938	555.761.237.847

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	15.848.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược	11.928.490.808	5.268.053.543
Lãi vay phải trả	162.891.505	73.892.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	739.089.575	596.089.575
Cộng	12.846.320.388	5.938.035.118
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	8.653.318.182	8.433.318.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng, thuê đất	1.426.603.550	815.603.550
Cộng	10.079.921.732	9.248.921.732

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	4.062.000.000	4.062.000.000	3.843.000.000	3.624.000.000	3.843.000.000	3.843.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	3.212.838.380	3.212.838.380	4.654.566.493	1.441.728.113	-	-
Cộng	11.798.838.380	11.798.838.380	13.021.566.493	9.589.728.113	8.367.000.000	8.367.000.000
Dài hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	23.251.000.000	23.251.000.000	10.453.160.725	3.843.000.000	16.640.839.275	16.640.839.275
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	7.141.322.500	7.141.322.500	5.590.426.519	4.524.000.000	6.074.895.981	6.074.895.981
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	16.867.401.507	16.867.401.507	21.521.968.000	4.654.566.493	-	-
Cộng	47.259.724.007	47.259.724.007	37.565.555.244	13.021.566.493	22.715.735.256	22.715.735.256

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BINH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:
 - Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND
 - Thời hạn vay: 90 tháng bắt đầu từ thời điểm trả nợ gốc là tháng 03 năm 2020
 - Lãi suất: 7,5%/năm
 - Mục đích vay: Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2
 - Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp một số bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Công ty - Xem thêm Mục 4.10
- Vay Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai:
 - Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND
 - Thời hạn vay: 120 tháng bắt đầu từ thời điểm trả nợ gốc là tháng 03 năm 2023
 - Lãi suất: 7,5%/năm
 - Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - khu công nghiệp Thạnh Phú
 - Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp một số bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Công ty - Xem thêm Mục 4.10
- Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:
 - Hạn mức vay: 24.815.000.000 VND
 - Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên
 - Lãi suất: 9,0%/năm có định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó tương ứng với mỗi khoản rút vốn vay và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,0%/năm và điều chỉnh 6 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay
 - Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 1 - khu công nghiệp Châu Đức
 - Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 - khu công nghiệp Châu Đức xây dựng trên diện tích đất 41.520,5 m2
- Xem thêm Mục 4.10 và 4.12

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BINH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.22. Quý khen thưởng phúc lợi

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	13.762.512.884	16.446.274.722
Trích lập trong năm	8.898.269.742	7.590.747.105
Tăng khác	5.000.000	-
Sử dụng trong năm	(6.684.762.133)	(10.274.508.943)
Số dư cuối năm	15.981.020.493	13.762.512.884

4.23. Vốn chủ sở hữu

4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		Cộng VND
			Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2022	300.000.000.000	5.612.631.906	93.139.633.932	186.596.117.226	585.348.383.064
Lãi trong năm trước	-	-	-	106.730.789.693	106.730.789.693
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	10.475.988.417	(10.475.988.417)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(7.590.747.105)	(7.590.747.105)
Chia cổ tức	-	-	-	(111.000.000.000)	(111.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2023	300.000.000.000	5.612.631.906	103.615.622.349	164.260.171.397	573.488.425.652
Lãi trong năm nay	-	-	-	116.366.184.392	116.366.184.392
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	10.673.078.969	(10.673.078.969)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.898.269.742)	(8.898.269.742)
Chia cổ tức	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078	590.956.340.302

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

4.23.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	116.366.184.392	106.730.789.693
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.030.015.909)	(8.898.269.742)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	107.336.168.483	97.832.519.951
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.578	3.261

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 dự kiến được trích theo tỷ lệ là 7,76% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 của Công ty, dựa trên tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 46/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 13 tháng 04 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.23.5. Cổ tức**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức năm 2021 (25%)	-	75.000.000.000
Cổ tức đợt 1 năm 2022 (12%)	-	36.000.000.000
Cổ tức đợt 2 năm 2022 (18%)	54.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2023 (12%)	36.000.000.000	-
Cộng	90.000.000.000	111.000.000.000

▪ Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 46/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 13 tháng 04 năm 2023, cổ tức năm 2022 được chia với tỷ lệ 30% vốn điều lệ.

▪ Căn cứ vào Nghị quyết Hội đồng quản trị số 59/NQ-HĐQT-SZB ngày 11 tháng 10 năm 2023, cổ tức đợt 1 năm 2023 tạm ứng với tỷ lệ 12% vốn điều lệ.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	256.662.932.941	238.491.796.580
Doanh thu kinh doanh nước sạch	75.223.662.400	78.234.446.400
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	38.098.112.320	33.851.489.207
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh Kho ICD	12.618.882.658	10.579.339.828
Cộng	382.603.590.319	361.157.072.015
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	8.463.157.447	7.538.428.900

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	141.833.554.462	119.886.189.093
Giá vốn kinh doanh nước sạch	72.260.901.455	77.669.966.462
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	14.625.054.495	14.775.179.342
Cộng	228.719.510.412	212.331.334.897

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.057.870.036	3.504.022.509
Chi phí đồ dùng văn phòng	941.767.649	609.021.069
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.555.498.431	3.557.019.555
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	37.637.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.001.426.849	14.382.911.186
Chi phí quản lý khác	2.634.036.175	3.128.263.319
Cộng	29.194.599.140	25.221.874.941

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	30.468.779.266	27.806.184.557
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.275.737.037	33.822.698.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	187.078.011.013	172.211.038.863
Chi phí khác bằng tiền	3.580.815.898	3.810.812.023
Cộng	259.403.343.214	237.650.734.267

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	142.818.674.315	131.012.904.659
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.062.657.956	977.010.000
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	144.881.332.271	131.989.914.659
Thu nhập được miễn thuế (*)	(12.618.882.658)	(10.579.339.828)
Thu nhập tính thuế	132.262.449.613	121.410.574.831
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	26.452.489.923	24.282.114.966

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	37.565.555.244	27.407.735.256

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(9.589.728.113)	(3.696.000.000)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023:

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu đồng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Tổng công	Năm 2022
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	294.761	272.343	75.224	78.234	12.619	10.579	382.604	361.157
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	138.303	137.682	2.963	564	12.619	10.579	153.884	148.826
Chi phí không phân bổ							(29.195)	(25.222)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.373	1.158
Thu nhập tài chính							18.268	6.830
Chi phí tài chính							(1.512)	(579)
Lợi nhuận trước thuế							142.819	131.013
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(26.452)	(24.282)
Lợi nhuận sau thuế							116.366	106.731

(Xem trang tiếp theo)

39

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu đồng	
	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tổng công	Tại ngày 01/01/2023
Tài sản không phân bổ							1.487.195	1.289.333
Nợ phải trả không phân bổ							896.239	715.845
Chi phí mua sắm tài sản							(81.650)	(56.640)
Chi phí khấu hao							38.276	33.823

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại tỉnh Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

40

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

- Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
- Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
- Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi
- Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
- Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Công ty mẹ
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Công ty trong nội bộ tập đoàn
Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	140.548.800	161.930.160
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	57.682.275	45.764.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	7.631.400
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	198.231.075	215.325.810
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	161.700.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	904.986.496	457.870.172
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	651.738.688	593.499.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	3.888.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.14	1.560.613.184	1.051.369.172
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	13.819.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	2.029.500	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.20	15.848.500	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	5.924.717.647	5.067.244.400
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.027.793.800	2.033.828.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	510.646.000	437.356.500
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	8.463.157.447	7.538.428.900
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	52.195.685.134	52.667.557.044
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	7.019.267.781	6.591.634.411
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.813.644.139	1.686.230.650
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.358.410.188	815.040.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	65.430.000	73.175.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	10.125.000	130.000.000
Cộng	63.462.562.242	61.963.637.105
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	41.601.000.000	51.307.900.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.564.368.000	9.329.387.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.782.175.000	4.664.682.500
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.512.870.000	1.865.873.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	126.072.000	155.488.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	126.072.000	155.488.800
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.597.872.000	1.922.508.800
Cộng	56.310.429.000	69.401.329.100

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị	204.888.889	182.333.333
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị	171.333.333	187.888.889
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên Hội đồng quản trị	169.333.333	166.333.333
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	169.333.333	166.333.333
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	169.333.333	166.333.333
Cộng		884.222.221	869.222.221

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	1.172.097.631	990.805.791
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2022)	790.876.408	395.801.048
Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2022)	923.656.421	783.040.827
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2022)	-	259.349.499
Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2022)	-	267.594.618
Cộng		2.886.630.460	2.696.591.783

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	792.369.540	486.408.217
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	191.045.314
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	84.666.667	82.666.667
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	84.666.667	82.666.667
Cộng		961.702.874	842.786.865

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<u>Năm 2022 VND (Được báo cáo lại)</u>	<u>Năm 2022 VND (Đã được báo cáo trước đây)</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.261	3.277

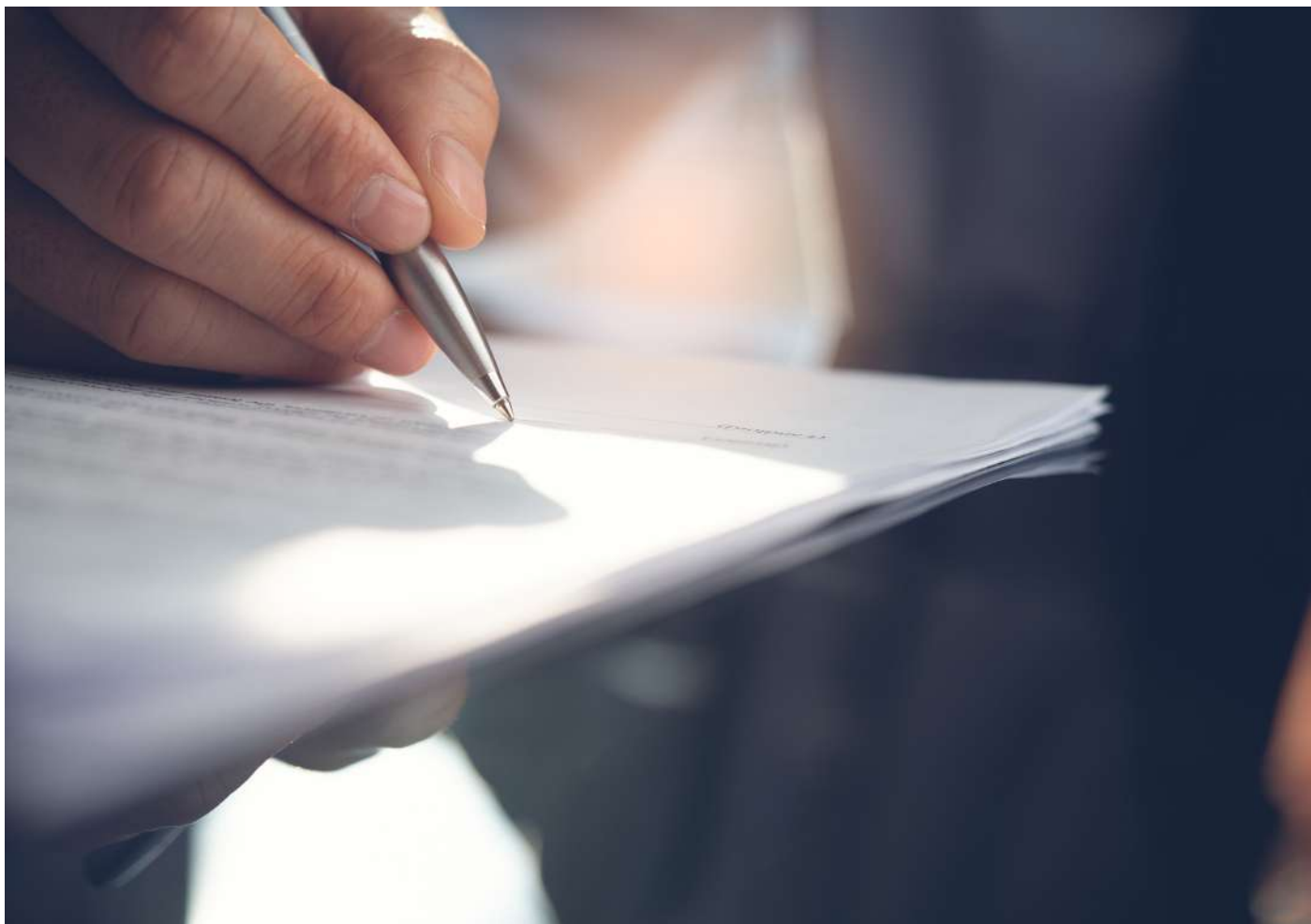
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 được báo cáo lại là để điều chỉnh số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 46/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 13 tháng 04 năm 2023 do số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2022 là số tạm trích.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốcĐặng Hải Bằng
Kế toán trưởngHoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2024



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN BÁ CHUYÊN