



CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH



2 0 2 4
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

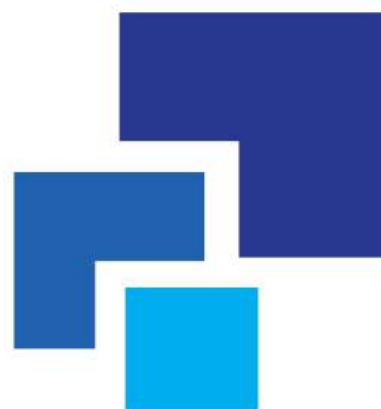


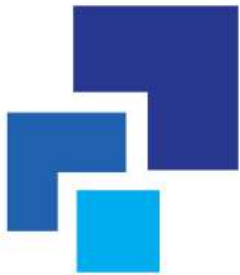
MỤC LỤC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

TỔNG QUAN	9
1. TỔNG QUAN THƯỜNG HIỆU	9
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	38
3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	39
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	49
5. QUẢN LÝ RỦI RO	50
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	54
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	55
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	57
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	60
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	76
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	78
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	81
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	84
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	85
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	88
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	88
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI	89
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN	91
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	91

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	92
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	93
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	93
3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT	94
QUẢN TRỊ CÔNG TY	96
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	97
2. BAN KIỂM SOÁT	107
3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	108
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	116
1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN	117
2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	119





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa: Quý vị cổ đông.

Năm 2024 là một năm có ý nghĩa hết sức quan trọng, đánh dấu hành trình 21 năm hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (Mã chứng khoán: SZL), một trong những đơn vị thành viên trực thuộc hệ thống Tổng Công ty Sonadezi, góp phần khẳng định vị thế trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và các KDC trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đây cũng là một năm đầy thách thức do xung đột chính trị tại các quốc gia; cuộc chiến ở Ukraine kéo dài, đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư nước ngoài của các nhà đầu tư vào Việt Nam nói chung và tại KCN Long Thành nói riêng.

Mặc dù vậy, với sự nỗ lực hết mình của Tập thể HĐQT, Ban Lãnh đạo và đội ngũ CBCNV, Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao và góp phần đảm bảo nguồn thu ngân sách của Nhà nước.

Bước qua năm 2025, với giá trị cốt lõi của doanh nghiệp “Chất lượng - Sáng tạo - Giá trị - Khách hàng”, Sonadezi Long Thành tiếp tục đưa ra các định hướng phát triển trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng đặc biệt là hoạt động kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại các dự án KCN Long Thành, dự án thuê đất tại KCN Châu Đức, CCN Long Phước. Công ty cam kết sẽ luôn nỗ lực cung cấp cho khách hàng những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất; góp phần gia tăng uy tín, thương hiệu của “Sonadezi Long Thành” đến Khách hàng, Đối tác, Người lao động và Xã hội cộng đồng.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với sự ủng hộ mạnh mẽ của các Quý vị Cổ đông, đội ngũ Lãnh đạo tâm huyết có nhiều năm kinh nghiệm và đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, với chiến lược đầu tư đúng đắn, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành sẽ phát triển vững chắc tạo ra nhiều lợi nhuận và bảo toàn vốn cho các Cổ đông của Công ty.

Chúng tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi trong suốt những năm qua. Và hy vọng Quý cổ đông sẽ tiếp tục đồng hành, chia sẻ những thành công với chúng tôi trong những chặng đường tiếp theo.

Trân trọng.

NGUYỄN VĂN TUẤN

Chủ tịch HĐQT

Công ty CP Sonadezi Long Thành



THÔNG TIN CHUNG

- ▶ THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- ▶ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
- ▶ THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC
KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- ▶ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
- ▶ QUẢN LÝ RỦI RO



TỔNG QUAN THƯƠNG HIỆU SONADEZI LONG THÀNH

Tên giao dịch:	Sonadezi Long Thành
Giấy CN ĐKND:	3600649539
Vốn điều lệ:	291.148.400.000 đồng
Trụ sở chính:	KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại:	(0251) 3 514 494 - 3 514 496
Fax:	(0251) 3 514 499
Website:	www.szl.com.vn
Email:	longthanhiz@szl.com.vn

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Mã chứng khoán:	SZL
Ngày bắt đầu niêm yết:	09/09/2008
Số lượng cổ phiếu:	29.114.840 cổ phần

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600649539 cấp ngày 18/08/2003, điều chỉnh lần 16 ngày 13/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, với mức vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 291.148.400.000 đồng. Công ty được thành lập để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Long Thành.

VỐN ĐIỀU LỆ

291 TỶ ĐỒNG

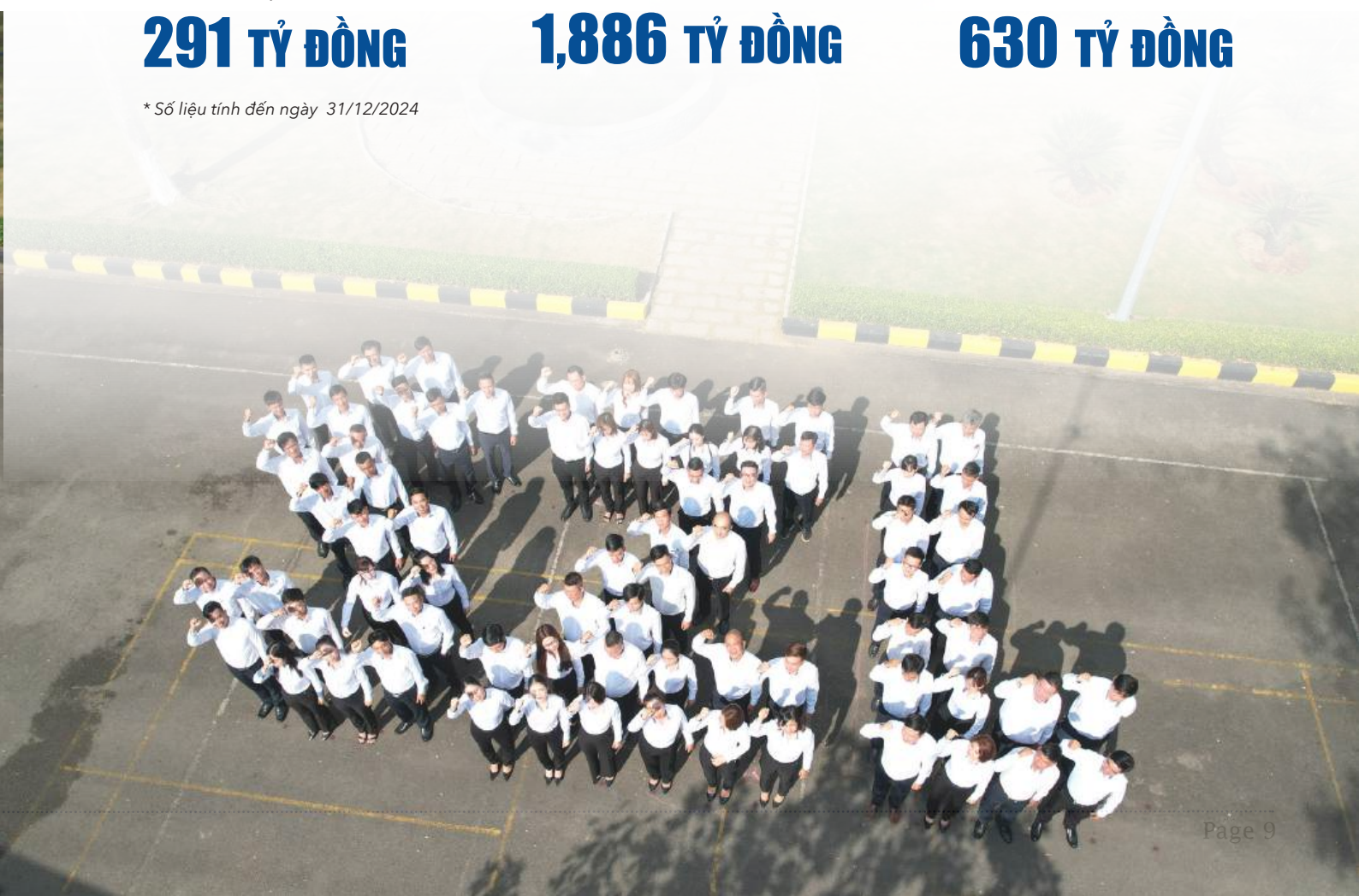
TỔNG TÀI SẢN

1,886 TỶ ĐỒNG

VỐN CHỦ SỞ HỮU

630 TỶ ĐỒNG

* Số liệu tính đến ngày 31/12/2024





TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN



Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS công nghiệp và dân dụng tại tỉnh Đồng Nai. Không ngừng chuyển đổi để phát triển mô hình Khu công nghiệp – đô thị uy tín, chất lượng, thân thiện với môi trường, là lựa chọn đầu tiên của các nhà đầu tư.

SỨ MỆNH



Với kinh nghiệm kế thừa từ Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Thành với sứ mệnh phát triển mô hình KCN – đô thị kiểu mẫu; không ngừng cải tiến để cung cấp sản phẩm/dịch vụ tốt nhất đáp ứng nhu cầu và góp phần cho sự thành công của khách hàng; đảm bảo lợi ích của cổ đông và thu nhập cho người lao động; đồng hành cùng sự phát triển của địa phương, xã hội cộng đồng.





GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cam kết cung cấp các sản phẩm/dịch vụ đảm bảo chất lượng, tiến độ và an toàn trong thi công công trình; áp dụng khoa học, công nghệ vào công tác quản lý, sản xuất.

Xác định chất lượng là một trong những yếu tố tiên quyết giúp tăng tính cạnh tranh và tạo giá trị thương hiệu đặc trưng.



**Chất
lượng**



**Chuyên
nghiệp**

Đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV với tác phong chuyên nghiệp, sáng tạo, giàu nhiệt huyết, giỏi chuyên môn.

Xây dựng tinh thần đoàn kết, hợp tác, sẵn sàng chia sẻ giữa các đồng nghiệp; giữa lãnh đạo và nhân viên; giữa nhân viên và các đối tác/khách hàng.

Kế thừa truyền thống từ Tổng Công ty Sonadezi, Sonadezi Long Thành cam kết đóng góp cho sự việc phát triển kinh tế địa phương; chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng xã hội.



**Trách nhiệm
Xã hội**



**Phát triển
Bền vững**

Không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ, theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, gắn kết doanh nghiệp vào xu hướng phát triển công nghiệp xanh dựa trên các tiêu chí về Môi trường – Xã hội – Doanh nghiệp.

TRIẾT LÝ KINH DOANH LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Triết lý kinh doanh

» ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

“Khách hàng là trọng tâm cho mọi hoạt động”, công ty luôn đặt mình vào vị trí khách hàng khi cung cấp các sản phẩm/dịch vụ nhằm đảm bảo sự hài lòng tối đa cho khách hàng.

» ĐỐI VỚI ĐỐI TÁC, CÁC BÊN LIÊN QUAN

Nỗ lực xây dựng mối quan hệ gắn kết dựa trên nền tảng chuyên nghiệp, độ tin cậy và gắn bó lâu dài.

» ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Tham gia các hoạt động xã hội, quỹ hiếu học/tình thương..., đóng góp lợi ích cho sự phát triển cộng đồng xã hội.

» ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Cam kết xây dựng môi trường làm việc hiện đại, chuyên nghiệp, bình đẳng; tạo cơ hội phát triển năng lực, thăng tiến cũng như lợi ích xứng đáng cho người lao động.

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

BDS CÔNG NGHIỆP



BDS DÂN DỤNG



DỊCH VỤ HỖ TRỢ



CÁC CHỈ SỐ NỔI BẬT 21 NĂM

113

Tổng số
khách hàng

+20

Khách hàng đến từ hơn 20
quốc gia và vùng lãnh thổ

+20 tỷ đồng

Chi công tác xã hội
cộng đồng

+10.000

Tổng số lao động
thu hút

+1,4 tỷ USD

Tổng số vốn đầu tư
thu hút

+500 tỷ đồng

Nộp ngân sách
Nhà nước



CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP

- KCN Long Thành: 486,91ha
- Cụm Công nghiệp Long Phước 1: 75ha
- Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức: 51,62ha





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Khu công nghiệp Long Thành

Với vị trí chiến lược, KCN Long Thành đến nay đã thu hút 113 khách hàng, với tổng vốn đầu tư đạt hơn 1,4 tỷ USD. Trong đó có 73 khách hàng thuê đất và 40 khách hàng thuê nhà xưởng với diện tích 292,83ha, tương đương 91%.

TỔNG DIỆN TÍCH

486,91 ha

Đất công nghiệp:

321,92 ha

Đất dịch vụ:

10,13 ha

Đất cây xanh và công trình công cộng:

154,86 ha

Số lượng nhà xưởng:

100 Nhà xưởng

(Theo Quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 11/08/2022)





TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

~1,2 TỶ USD



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Cụm công nghiệp Long Phước

Cụm Công nghiệp Long Phước thuộc địa bàn huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 10km
- Cách cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: 11km
- Cách Cảng Cái Mép: 25km
- Cách Cao tốc Bến Lức - Long Thành: 8km
- Cách Cảng Cát Lái: 35km



MỤC TIÊU

Dự án hình thành tập trung ưu tiên bố trí các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp sạch, sản xuất phụ tùng, linh kiện thuộc ngành công nghiệp hỗ trợ và các ngành nghề dịch vụ kho bãi, logistics, vận chuyển,...

Đất công nghiệp:

48,32 ha

Đất dịch vụ:

3,88 ha

Đất cây xanh và công trình công cộng:

22,79 ha

TỔNG DIỆN TÍCH

75 ha





BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP



Dự án Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức

Đây là Dự án nhà xưởng do Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư triển khai từ năm 2013 tại KCN Châu Đức thuộc địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với vị trí đặc địa:

- Cách sân bay Quốc tế Long Thành: 38km
- Cách Cảng Cái Mép: 16km
- Cách cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây: 35km
- Cách Cảng Thị Vải: 20km

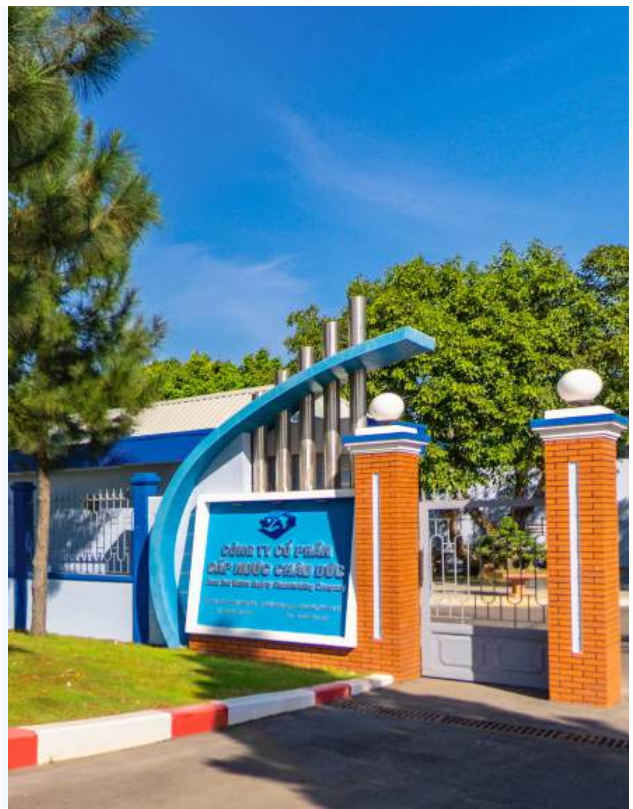
TỔNG DIỆN TÍCH

51,62 ha

- Diện tích đất xây dựng nhà xưởng: 26 ha
- Số lượng nhà xưởng dự kiến: 100 nhà xưởng

MỤC TIÊU:

Với thế mạnh phát triển thành công mô hình nhà xưởng cho thuê tại KCN Long Thành, Sonadezi Long Thành tiếp tục triển khai dự án nhà xưởng cho thuê trên phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức và thực hiện chuyển nhượng dự án.





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỤNG

Cùng với Bất động sản công nghiệp, Bất động sản dân dụng và Dịch vụ hỗ trợ đã góp phần mạng lại những giá trị vượt trội, tiếp tục khẳng định uy tín, thương hiệu của Sonadezi Long Thành.

Khu Dân cư Tam An

Với tiền đề xây dựng và phát triển dự án KCN-Đô thị kiểu mẫu, KDC Tam An được quy hoạch và triển khai song song và kề bên KCN Long Thành, vị trí tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án nhằm phát triển các dịch vụ tiện ích đi kèm với KCN, vừa là nơi an cư cho chuyên gia và người lao động làm việc trong và ngoài KCN.

Dự án KDC Tam An được quy hoạch hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ, là nơi thu hút khách hàng có nhu cầu an cư trong môi trường sống sinh thái hài hòa với đầy đủ tiện ích.



Quy mô

35,72 ha





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỰNG

Khu Dân cư Trảng Bom

KDC Trảng Bom tọa lạc tại trung tâm Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC Trảng Bom đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

1,5 ha



Khu Dân cư An Bình

KDC An Bình 2 tọa lạc tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, Dự án KDC An Bình 2 đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

7,7 ha





BẤT ĐỘNG SẢN
DÂN DỰNG

Khu Dân cư Phước Lai

KDC Phước Lai tọa lạc tại phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC Phước Lai đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương.



Quy mô

0,8 ha



Khu Dân cư An Hòa

KDC An Hòa tọa lạc tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Dự án KDC An Hòa đã hoàn tất chuyển nhượng cho khách hàng và bàn giao hạ tầng KDC cho địa phương quản lý.



Quy mô

4,3 ha





DỊCH VỤ HỖ TRỢ

Để đảm bảo phát triển đồng bộ hệ sinh thái KCN - Đô thị - Dịch vụ với đầy đủ các nền tảng thiết yếu, Sonadezi Long Thành đã tạo sự kết nối từ công nghiệp đến dịch vụ, gắn liền hạ tầng công nghiệp với hạ tầng xã hội. Trong đó, Dịch vụ và các sản phẩm hỗ trợ đóng vai trò bổ trợ cho lĩnh vực hoạt động chính của công ty.

Thời gian qua, Sonadezi Long Thành đã đầu tư, phát triển nhiều sản phẩm, dịch vụ chất lượng như cung cấp xăng dầu, cung cấp nước sạch, dịch vụ xử lý nước thải, nhà ở cho công nhân trong KCN, ...

NHÀ Ở CÔNG NHÂN

Dự án khu nhà ở công nhân được quy hoạch bao gồm 05 khối nhà chung cư với tổng diện tích 2,1 ha trong KDC Tam An, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho khoảng 5.000 người lao động làm việc trong khu công nghiệp. Đến nay, Công ty đã triển khai 03 block nhà chung cư với tổng số 240 phòng, cho các Khách hàng Olympus và Khách hàng OM thuê làm nơi lưu trú cho khoảng 1.000 lao động. Sonadezi Long Thành cũng là một trong số ít doanh nghiệp hạ tầng KCN đầu tiên tại tỉnh Đồng Nai triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân.





DỊCH VỤ HỖ TRỢ

KINH DOANH XĂNG DẦU

Năm 2015, Sonadezi Long Thành đã khánh thành và đưa vào hoạt động Cửa hàng xăng dầu nhằm phục vụ nhu cầu của các khách hàng trong KCN và người dân. Đây là dịch vụ hỗ trợ được Công ty tiên phong thực hiện trong hệ thống Tổng Công ty Sonadezi và là mảnh ghép bổ sung vào chuỗi dịch vụ tiện ích mà Sonadezi Long Thành đã và đang phát triển, giúp nâng cao năng lực phục vụ khách hàng.

Đến nay, Cửa hàng xăng dầu đã hoạt động ổn định, góp phần vào doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của công ty.



Công suất:
3.000 m³/năm



CUNG CẤP NƯỚC SẠCH

Trạm bơm điều áp cùng với hệ thống mạng lưới tuyến ống cấp nước phủ rộng trong KCN, đảm bảo cung cấp nước sạch - sản phẩm thiết yếu phục vụ sản xuất, sinh hoạt của các doanh nghiệp và người lao động trong KCN.



Công suất:
30.000 m³/ngày đêm





XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Cùng với sự tăng trưởng trong kinh doanh, Sonadezi Long Thành luôn quan tâm và đặt lên hàng đầu vấn đề bảo vệ môi trường, đảm bảo hoạt động ít ảnh hưởng nhất đến môi trường xung quanh.

Ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án KCN, Sonadezi Long Thành đã ưu tiên triển khai đồng bộ các công trình bảo vệ môi trường, bao gồm: hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải tập trung, khu vực lưu giữ chất thải, hệ thống quan trắc nước thải tự động, hệ thống cây xanh trong KCN.

Công ty đã đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung bao gồm 4 giai đoạn với tổng công suất 25.000 m³/ngày đêm nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng



Công suất:
25.000 m³/ngày đêm

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

2003
2004

50 TỶ
ĐỒNG

Vốn góp
của các
Cổ đông
sáng lập

2005

71 TỶ
ĐỒNG

Sáp nhập
Địa ốc
Sonalands

2007

100 TỶ
ĐỒNG

2010

200 TỶ
ĐỒNG

Tăng vốn để
phát triển các
dự án

2023

291 TỶ
ĐỒNG

QUÁ TRÌNH TĂNG TRƯỞNG DOANH THU



Năm 2003:

- Đến giữa 2003: Tổng Công ty Sonadezi đã hoàn tất toàn bộ các thủ tục cần thiết để hình thành nên dự án KCN Long Thành như lập quy hoạch, xin phép thành lập KCN và hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng...

- Ngày 18/8/2003: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành được chính thức thành lập, với vốn điều lệ được góp bởi các cổ đông sáng lập tại thời điểm này là 50 tỷ đồng.

- Ngày 13/10/2003: Dự án KCN Long Thành chính thức thành lập theo Quyết định số 3644/QĐCT.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong giai đoạn này, Công ty đồng thời triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật quan trọng như: hạ tầng giao thông, Nhà máy XLNT, hệ thống cấp nước...

Năm 2004:

Ngày 28/04/2004: Lễ khai trương KCN Long Thành và Lễ khởi công KDC Tam An chính thức diễn ra, mở ra giai đoạn mới trong việc đầu tư và chào đón các nhà đầu tư. Công tác đầu tư và xây dựng KCN Long Thành, KDC Tam An nhanh chóng được thực hiện nhằm ưu tiên phục vụ khách hàng sớm nhất. Bên cạnh đó, công ty cũng kiện toàn Bộ máy nhân sự để vận hành công ty và khai thác dự án.

Năm 2010:

Tháng 04/2010: Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia các dự án mới.

Năm 2007:

Cuối tháng 11/2007, Sonadezi Long Thành tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng

2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011

Năm 2002:

- Ngày 05/12/2002: Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Sonadezi) cùng với 05 cổ đông sáng lập gồm Công ty Điện lực Đồng Nai; Công ty Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai (nay là Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai); Bưu điện Đồng Nai (nay là Viễn Thông Đồng Nai); Quý Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai; Công ty Xây dựng Sonadezi đã thống nhất chủ trương thành lập một Công ty để triển khai dự án KCN Long Thành tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2005:

Cuối năm 2005, nhằm đảm bảo sự phát triển đồng bộ mô hình KCN kết hợp với đô thị, Công ty Địa ốc Sonalands chính thức được sáp nhập vào Sonadezi Long Thành. Sau khi sáp nhập, Sonadezi Long Thành đã tăng vốn điều lệ lên thành 71 tỷ đồng, ngành nghề chính là phát triển KCN Long Thành, quản lý 5 dự án khu dân cư: KDC Tam An, KDC Phước Lai, KDC Trảng Bom, KDC An Hòa, KDC An Bình.

Năm 2008:

Ngày 09/09/2008: CP Sonadezi Long Thành (SZL) được niêm yết trên thị trường chứng khoán, đánh dấu mốc quan trọng trong việc phát triển công ty và đưa thương hiệu Sonadezi Long Thành trở nên quen thuộc với các Nhà đầu tư.

Năm 2012 - 2013:

Cuối năm 2012: Để mở rộng phạm vi kinh doanh thuộc thể mạnh của doanh nghiệp, Công ty đã thuê lại đất tại KCN Châu Đức và thành lập Chi nhánh vào 25/9/2013 để triển khai kinh doanh nhà xưởng cho thuê.

Năm 2016:

Ngày 30/9/2016: Sonadezi Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai ra Quyết định chủ trương đầu tư Dự án CCN Long Phước 1, với diện tích 75ha tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2020:

Tháng 01/2020: Sonadezi Long Thành chính thức công bố hệ thống nhận diện thương hiệu SZL với hình ảnh chuyên nghiệp, đồng bộ trong toàn hệ thống Sonadezi.

Năm 2015:

Ngày 22/12/2015: Công ty chính thức khai trương Cửa hàng xăng dầu để phát triển loại hình dịch vụ hỗ trợ đa dạng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư vào KCN.

Năm 2018:

Tháng 01/2018: Công ty chính thức khởi công Dự án nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Đây là cột

Năm 2021 - 2022:

Công ty triển khai hoàn thiện hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015, hệ thống đánh giá năng lực CB.CNV (KPIs), hệ thống quản trị công việc Base và phần mềm quản trị thông minh nhằm áp dụng số hóa vào hoạt động kinh doanh theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi.

2021 | 2022 | 2023 | 2024 |

Năm 2023:

Tháng 08/2023, kỷ niệm dấu mốc 20 năm hình thành và phát triển Sonadezi Long Thành.

Tháng 12/2023: Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 291,1484 tỷ đồng.



2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.	6820
2	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá.	5210
3	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí	9321
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
5	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
6	Tái chế phế liệu	3830
7	Thu gom rác thải độc hại	3812
8	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị. - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình cầu – đường bộ. - Tư vấn quản lý dự án. Tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng - Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. (Chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	7110
9	Thu gom rác thải không độc hại	3811
10	Phá dỡ	4311
11	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
12	Đại lý du lịch	7911
13	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
14	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu,	4661
15	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
16	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Ngành nghề chính)	6810
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
19	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
20	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
21	Lắp đặt hệ thống điện	4321
22	Chuẩn bị mặt bằng	4312
23	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ	5510
24	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
25	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
26	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
27	Xây dựng nhà để ở	4101
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
29	Xây dựng nhà không để ở	4102
30	Điều hành tour du lịch	7912

STT	Tên ngành	Mã ngành
31	Xây dựng công trình đường sắt	4211
32	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
33	Xây dựng công trình đường bộ	4212
34	Xây dựng công trình điện	4221
35	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
36	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
37	Xây dựng công trình công ích khác	4229

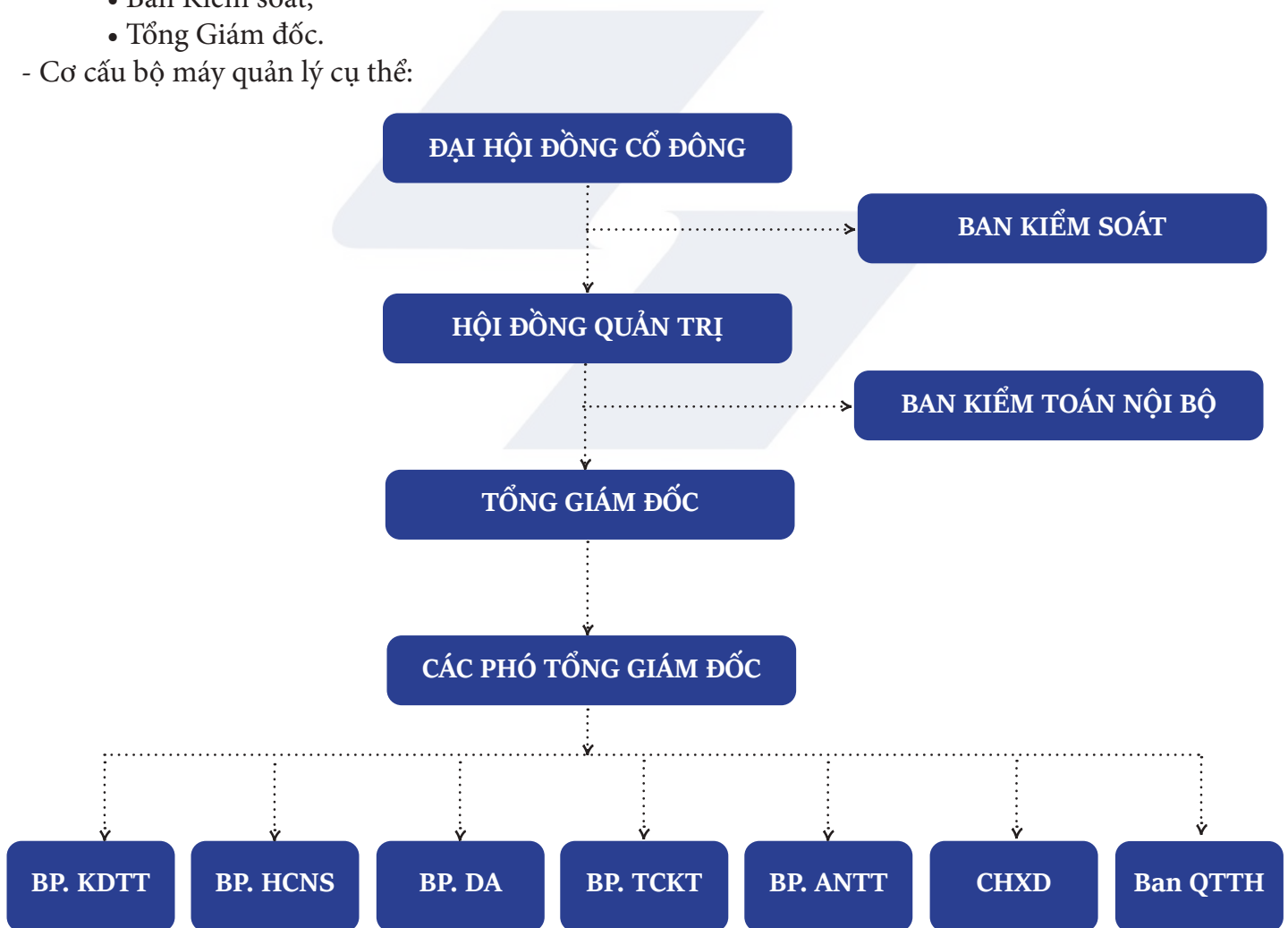
Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

- Mô hình quản trị: công ty tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng Quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý cụ thể:



- Các Công ty con, Công ty liên kết: Không.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 23/12/1970

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

1998 - 2002	Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa.
2003 - 2005	Trưởng Đại diện Công ty PT KCN Biên hòa tại KCN Gò Dầu.
2005 - 2007	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Amata Việt Nam
2007 - 2009	Giám Đốc XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty PT KCN Biên Hòa
03/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2013 - 04/2015	Ủy Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2016 - nay	TV. HĐQT, TGD công ty CP Sonadezi Châu Đức.



02

Ông PHẠM ANH TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 19/01/1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính.

03/2003 - 08/2003	Chuyên viên phòng kinh doanh Công ty PT KCN Biên Hòa.
08/2003 - 12/2003	Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi.
2004 - 2006	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành.
2006 - 2007	Giám đốc Tài chính Công ty Sonadezi Long Thành.
2007 - 2009	Giám đốc Kinh doanh Công ty Sonadezi Long Thành
2009 - 2015	Phó TGĐ Công ty Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 01/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc SGD BĐS Sonadezi Long Thành.
01/2010 - 04/2015	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
04/2015 - nay	Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



03

Ông ĐÌNH NGỌC THUẬN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/07/1978

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKT, Kỹ sư xây dựng.

02/2001 - 06/2001	CNV Phòng Thiết kế - Cty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa.
07/2001 - 03/2002	NV phòng KHKT - Cty TNHH Nguyễn Hoàng.
04/2002 - 12/2004	NV Phòng kỹ thuật - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
01/2005 - 10/2007	Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
11/2007 - 07/2009	Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi.
08/2009 - 06/2010	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.
7/2010 - 2015	Trưởng Ban Dự án kiêm GD Ban QLDA KCN Giang Điền - Tổng công ty Sonadezi
2015 - 06/2019	Phó TGĐ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
04/2015 - nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
06/2019 - nay	Phó TGĐ Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
2020 - nay	TV. HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
04/2022 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

Bà TRẦN THỊ THANH THỦY
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 16/12/1977

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

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

05

Ông NGUYỄN THẾ PHÒNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 01/12/1960

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

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



06

Bà ĐỖ THỊ QUỲNH AN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 14/01/1981

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân Tài chính

– Tiền tệ - Tín dụng.

08/2006 - 06/2011	Phó Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị, Công ty CP Sonadezi Long Thành.
07/2011 - 12/2014	Trợ lý Tổng Giám đốc, Tổng Công ty Sonadezi
01/2015 - 06/2017	Phó phòng Kinh doanh, Tổng Công ty Sonadezi
07/2017 - 02/2021	Phó Giám đốc Kinh doanh, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
03/2021 - 07/2021	Phó Giám đốc Nhân sự, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
08/2021 - 2024	Phó Giám đốc Chăm sóc khách hàng, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
2024 - nay	Giám đốc Xí nghiệp Golf - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
06/09/2022 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



07

Ông TRẦN ANH TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh: 23/01/1974

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

06/1998 - 05/2000	Chuyên viên Phòng Quản lý doanh nghiệp - Ban Quản lý KCN Đồng Nai
06/2001 - 09/2006	Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiên Triết
10/2006 - 05/2010	Giám đốc Công ty TNHH Vạn Kiến Phát
11/2010 - 12/2012	Nhân viên BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty CP Sonadezi Long Thành
01/2013 - 11/2016	Giám đốc SGD BĐS Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
12/2016 - 2024	Phó Giám đốc/Giám đốc BP. Kinh doanh - Tiếp thị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2021 - nay	- TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình. - TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
03/2024 - nay	- TV. HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.
07/2024 - nay	- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



BAN KIỂM SOÁT

01

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC TRANG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/09/1973

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán.

08/2008 -
04/2016

Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi
Long Thành.

04/2016 -
nay

Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi
Long Thành.



02

Bà TRỊNH THỊ HOA
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 09/01/1984

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

11/2009 - 03/2011	Nhân viên Kế toán tại Trường Trung học Công nghệ Lương thực thực phẩm
05/2011 - nay	Nhân viên tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
04/2019 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



03

Bà DƯƠNG NGỌC TRÚC YÊN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 05/06/1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng.

10/2007 - 09/2008	Nhân viên phòng Tín dụng hội sở Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
09/2008 - 07/2011	Nhân viên phòng Quản lý thẻ Hội sở Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
01/2012 - 04/2012	Nhân viên phòng Tín dụng Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - CN Bình Dương
05/2012 - 08/2017	Nhân viên Phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
09/2017 - 01/2020	Nhân viên Phòng Kế toán - Tài chính Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
02/2020 - nay	Phó phòng Tổ chức - Hành chính Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai
04/2021 - nay	TV. Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

Ông PHẠM ANH TUẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị

02

Ông LÊ XUÂN SÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 09/04/1977

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

04/2002 - 06/2004	Nhân viên kỹ thuật tại Công ty PT KCN Biên Hòa
07/2004 - 01/2009	Chuyên môn kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
02/2009 - 07/2010	Tổ trưởng Tổ giám sát XDDD tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
08/2010 - 08/2011	Phó Giám đốc phụ trách BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành.
09/2011 - 08/2015	Giám đốc BP.Kỹ thuật tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
09/2015 - 10/2017	Giám đốc BP.Dự Án tại Công ty CP Sonadezi Long Thành
10/2017 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2021 - nay	TV. HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi



03

Ông TRẦN ANH TUẤN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Xem phần sơ yếu lý lịch Hội Đồng Quản Trị



04

Bà LÊ THỊ GIANG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 26/12/1977

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

10/2000 - 12/2000	Nhân viên tại XN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
01/2001 - 10/2005	Phụ trách Phòng Kinh tế tổng hợp tại XN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
11/2005 - 12/2010	Phó Giám đốc tại XN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
01/2011 - 04/2016	Giám đốc tại Chi nhánh XN Bê tông Đồng Nai - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
05/2016 - 12/2020	Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
05/2016 - nay	TV. HĐQT tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
04/2017 - 08/2019	TV. HĐQT tại Công ty CP Xây dựng Đồng Nai
08/2019 - nay	Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Xây dựng Đồng Nai.
01/2021 - 04/2022	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.
03/2022 - 04/2025	TV. HĐQT tại Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.
04/2022 - 06/2024	Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.
07/2024 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành



KẾ TOÁN TRƯỞNG

01

Ông PHẠM TRẦN HÙNG THỊNH
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh: 29/7/1984

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng.

08/2006 - 10/2012	Nhân viên kế toán Tổng Công ty Phát triển KCN.
11/2012 - 04/2017	Kế toán trưởng Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.
5/2017 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Long Thành.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Trong năm 2025, Công ty đặt ra các chỉ tiêu kinh doanh chính và giải pháp trọng tâm như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (Triệu đồng)
1	Doanh thu	534.152
2	Lợi nhuận trước thuế	130.499
3	Lợi nhuận sau thuế	104.181
4	Chi phí xây dựng cơ bản	610.521,8
5	Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến	25%

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Củng cố và phát triển thương hiệu, Xây dựng Sonadezi Long Thành thành doanh nghiệp vững mạnh, kinh doanh có hiệu quả trên cơ sở cân đối hài hòa lợi ích của cổ đông và nhu cầu phát triển kinh tế của đất nước, địa phương.
- Phát triển nhanh và bền vững các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị, thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ phục vụ nhu cầu của Khách hàng.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp: Phát huy tối đa nội lực, lấy phát triển nguồn nhân lực làm trọng tâm. Xây dựng bộ máy cán bộ tinh nhuệ về chuyên môn, năng suất lao động cao, có phẩm chất chính trị vững vàng, đảm đương tốt việc vận hành, quản lý doanh nghiệp chuyên nghiệp, quy mô lớn.
- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Kiểm soát tốt công tác xử lý nước thải, bảo vệ môi trường nguồn tiếp nhận và sử dụng bền vững tài nguyên nước.
- Phát triển văn hóa công ty, tạo môi trường làm việc văn minh, cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp, cải thiện thu nhập nhằm tạo sức thu hút các nguồn lực lao động chất lượng cao và lao động đặc thù tại địa phương.
- Nâng cao trình độ nghề nghiệp, phù hợp với yêu cầu của Công ty vì sự nghiệp phát triển đất nước.



4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG)

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- Quản lý tốt chất thải rắn và chất thải nguy hại.

5. QUẢN LÝ RỦI RO

Để phòng ngừa hiệu quả các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh, Công ty đề ra những biện pháp cụ thể với từng nhóm rủi ro trọng yếu sau:

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

- Hiện tại, Nhà nước Việt Nam đang có nhiều chính sách ưu đãi đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả việc thu hút nguồn vốn đầu tư FDI vào Việt Nam. Đặc biệt là chính sách thu hút làn sóng các quốc gia đến tìm hiểu và đầu tư thành lập dự án tại các Khu công nghiệp:

- Các quy định pháp luật về đầu tư nói chung và việc thu hút FDI hiện nay đã và đang dần được nới lỏng và tạo điều kiện mở cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, hiện tại nhiều quy định vẫn còn chồng chéo trong các văn bản pháp luật như: Luật xây dựng, Luật đầu tư, Luật đất đai, Luật Quy hoạch..., điển hình như các chính sách pháp luật quy định về việc thực hiện quy hoạch 1/500 vẫn đang còn khó khăn, gây mất nhiều thời gian và chi phí. Đây cũng là rào cản của các doanh nghiệp đến tìm hiểu đầu tư.

Giải Pháp

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

CẠNH TRANH THỊ TRƯỜNG

- Mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng gay gắt. Thị trường nhà xưởng xây sẵn cho thuê tại Việt Nam nói chung và khu vực Đông Nam Bộ nói riêng rất đa dạng về sản phẩm, kích thước, mẫu mã, mức đầu tư, dịch vụ và chất lượng

- Đối thủ cạnh tranh ngày lớn mạnh về quy mô, tăng về số lượng.

- Thị trường hiện nay đã phát triển thêm nhiều đối thủ cạnh tranh kinh doanh mảng nhà xưởng cho thuê.

Giải Pháp

- Cập nhật chiến lược phát triển chung của Công ty, định vị thương hiệu Công ty để có chính sách thu hút đầu tư phù hợp.
- Tận dụng ưu thế về cơ sở hạ tầng và thương hiệu Công ty.
- Tìm hiểu thông tin về các đối thủ cạnh tranh.
- Giữ mối quan hệ tốt và liên lạc thường xuyên với khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật những thay đổi, nhu cầu của khách hàng.
- Liên tục cải tiến quy trình và đưa ra giải pháp cung ứng dịch vụ đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
- Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ của công ty ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty.
- Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị giá cả cạnh tranh hơn so với các khu vực khác, thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
- Công ty tham khảo đưa ra các lựa chọn phân khúc sản phẩm mới cho các giai đoạn nhà xưởng tiếp theo để có phương án kinh doanh phù hợp với thị trường.



RỦI RO VỀ KINH TẾ

- Sự trở lại của chính quyền Trump ở Mỹ gây ra nhiều lo ngại khi có nhiều khả năng Mỹ sẽ dùng hàng rào thuế quan để ngăn chặn tình trạng nhập siêu của mình từ Trung Quốc và các đối tác khác. Điều này sẽ gây ra các đòn đáp trả lẫn nhau về thuế quan trên toàn cầu, dẫn đến sự trì trệ, thậm chí, hỗn loạn trong giao thương quốc tế.
- Sự tụt dốc của nền kinh tế Trung Quốc sẽ tác động không tốt đối với các nền kinh tế phụ thuộc vào nước này.
- Bất ổn chính trị ở Pháp và Đức là hai nền kinh tế hàng đầu EU, cũng có thể gây bất ổn cho nền kinh tế khu vực này và kinh tế toàn cầu.

Giải Pháp

Trong năm 2025, Nếu Mỹ đánh thuế cao vào hàng của Trung Quốc sẽ diễn ra hiệu ứng dịch chuyển đơn hàng ra khỏi Trung Quốc để đến các nước trong khu vực, trong đó có Việt Nam. Việt Nam sẽ là một trong những nước được hưởng lợi, song có thể sẽ làm trầm trọng thêm tình trạng xuất siêu sang Mỹ và có rủi ro là chính quyền Trump sẽ cân nhắc, áp dụng biện pháp thuế quan nào đó riêng cho hàng xuất khẩu của Việt Nam để hạn chế.

- + Liên tục nắm bắt diễn biến thị trường để kịp thời điều chỉnh kế hoạch hoạt động phù hợp, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.
- + Đưa ra các chính sách để lựa chọn, thu hút các đối tượng Khách hàng phù hợp vào KCN.

RỦI RO LÃI SUẤT

Những dấu hiệu lạm phát trở lại ở Mỹ có thể sẽ khiến FED khó giảm thêm lãi suất, hoặc giảm chậm hơn dự kiến, sẽ cản trở tăng trưởng kinh tế thế giới.

Giải Pháp

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



SỰ THAY ĐỔI CỦA THỊ TRƯỜNG

- Bức tranh thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 được dự báo khởi sắc, nhờ luồng sinh khí mới từ hành lang pháp lý vững vàng, triển vọng kinh tế đầy hứa hẹn và niềm tin của nhà đầu tư đã trở lại.

Giải Pháp

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

ẢNH HƯỞNG BỞI NHÀ CUNG CẤP

- Tình hình giá cả vật tư thị trường liên tục biến động gây trở ngại cho công tác đấu thầu và thi công công trình. Dẫn đến tiến độ triển khai thi công một số công trình bị kéo dài so với kế hoạch đã đề ra.

- Phụ thuộc vào nhà cung cấp không đảm bảo uy tín, chất lượng làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

- Giá cả vật tư, xăng dầu biến động.

Giải Pháp

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



RỦI RO VỀ DỰ ÁN

- Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án mới để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp được ổn định, tuy nhiên công ty phải đối mặt với vấn đề liên quan đến công tác đền bù giải tỏa để thực hiện dự án.
- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng còn gặp một số trở ngại do một số hộ dân không chấp thuận chính sách đền bù, chưa bàn giao mặt bằng, đồng thời việc tranh chấp đất đai của một số hộ dân nằm giáp ranh của KCN và KDC cũng gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng hoàn thiện dự án cũng như tình hình an ninh trật tự.

Giải Pháp

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

CÁC RỦI RO KHÁC

- Các rủi ro khác như tin giả và thông tin sai lệch là rủi ro lớn nhất, trong bối cảnh công nghệ trí tuệ nhân tạo AI phát triển nhanh chóng đi kèm với những tác động tiêu cực tới nhận thức của công chúng.
- Thời tiết cực đoan (các thảm họa về thời tiết), chiến tranh, dịch bệnh,... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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



1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

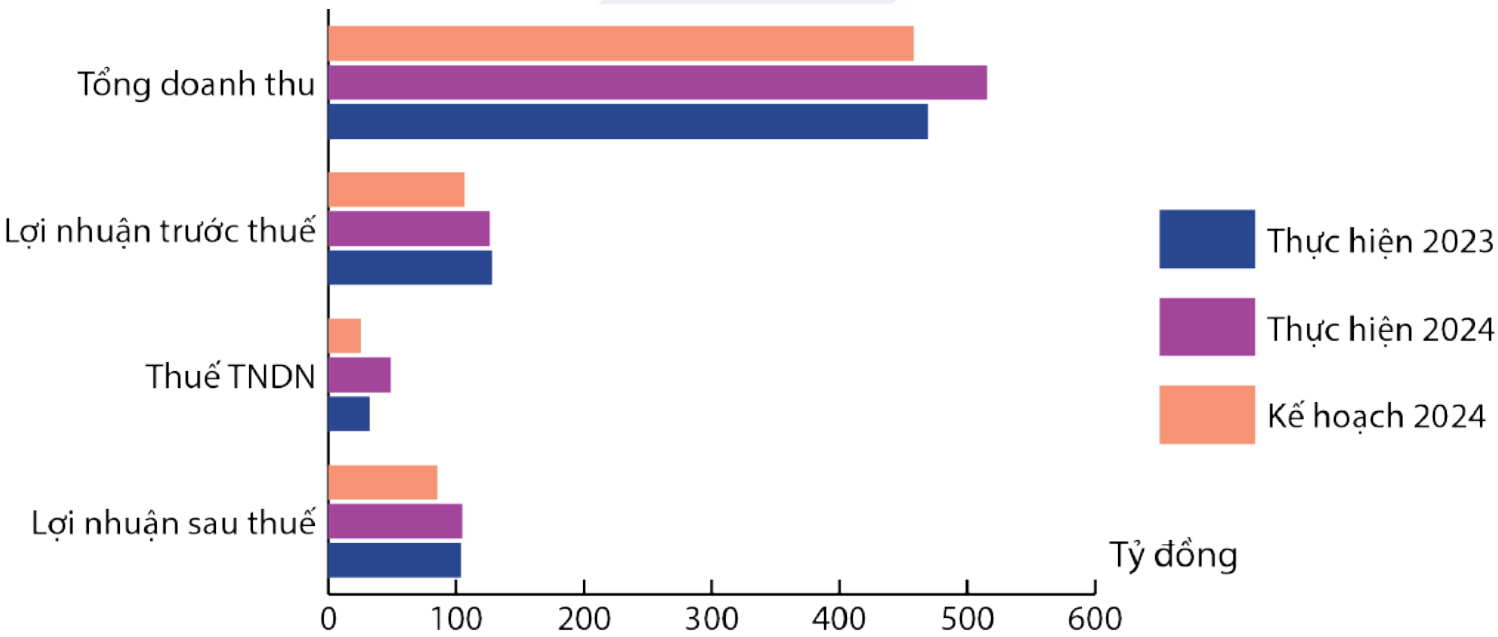
Năm 2024, kinh tế toàn cầu trải qua nhiều biến động do tác động của chính sách thắt chặt tiền tệ, lãi suất duy trì ở mức cao và căng thẳng địa chính trị kéo dài, bao gồm xung đột Nga - Ukraine, bất ổn tại Trung Đông và căng thẳng thương mại Mỹ - Trung leo thang. Những yếu tố này làm gia tăng rủi ro đầu tư, tạo áp lực lên thị trường bất động sản toàn cầu. Tuy nhiên, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng do căng thẳng thương mại đã thúc đẩy dòng vốn FDI chảy mạnh vào Việt Nam, đặc biệt là khu vực Đông Nam Bộ, góp phần thúc đẩy sự phát triển của các khu công nghiệp.

Mặc dù đối diện với nhiều thách thức, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong năm 2024 có nhiều tín hiệu tích cực, với số lượng đơn hàng gia tăng trong những tháng cuối năm, tạo động lực cho sự phục hồi và tăng trưởng.

Với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, công ty đã hoàn thành vượt mục tiêu kinh doanh đặt ra trong năm, cụ thể:

ĐVT: Triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện		Tỷ lệ thực hiện	
			2024	2023	2024/KH	2024/2023
1	Tổng doanh thu	458.470	515.825	469.329	112,5%	109,9%
2	Lợi nhuận trước thuế	106.550	126.364	127.991	118,6%	98,7%
3	Lợi nhuận sau thuế	85.071	104.572	103.594	122,9%	100,9%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế TNDN trên VCSH	22,86%	28,04%	28,56%	122,6%	98,9%
5	Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	25.749	48.845	32.294	189,7%	151,3%
6	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	203.493	118.557	148.823	58,2%	84,5%



1.1. ĐẤT CÔNG NGHIỆP CHO THUÊ

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

1.2. NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ



Theo kế hoạch đặt ra năm 2024 là cho thuê 06 nhà xưởng trong đó có 03 nhà xưởng mới, 03 nhà xưởng đã qua sử dụng.

Năm 2024, làn sóng các nhà đầu tư Trung Quốc đang dần dịch chuyển chuỗi cung ứng về Việt Nam và đầu tư vào KCN Long Thành ngày càng gia tăng. Đây là yếu tố thuận lợi của Công ty trong việc thu hút cho thuê nhà xưởng với kết quả đã vượt kế hoạch kinh doanh đề ra, cụ thể như sau:

- Ký Hợp đồng: 06 NX trong đó NX 6, 10-13, 47, 66, tại KCN Long Thành và NX 3 tại KCN Châu Đức.
- Ký Bản thỏa thuận: 07 NX gồm NX 52-60, 53, 64, 65, 68-69.

Lũy kế đến thời điểm hiện tại đã cho thuê được 67 nhà xưởng, tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng đã cho thuê là 360.273 m² (36,02 ha).

1.3. NHÀ XÂY THÔ VÀ ĐẤT NỀN:

Tổng số đất nền và nhà liên kế xây sẵn đã bán tại KDC Tam An 1 trong đợt 1 và đợt 2 đến thời điểm hiện tại là 271 nền và 13 căn nhà liên kế 3.

Hiện nay, Công ty đang điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 KDC Tam An 1. Hồ sơ quy hoạch điều chỉnh hiện nay đã nộp tại UBND huyện Long Thành để xem xét lấy ý kiến và phê duyệt.

Trong năm 2024, công ty chưa triển khai kinh doanh đất nền và nhà liên kế tại KDC Tam An 1.



1.4. TÌNH HÌNH BÁN HÀNG CỦA CỬA HÀNG XĂNG DẦU SONADEZI:

STT	Nội dung	Kế hoạch bán hàng 2024	Thực hiện năm 2024	
			Bán ra	Tỷ lệ
1	Xăng khoáng (lít)	1.414.204	1.374.669	97%
2	Dầu DO 0.05S (lít)	1.481.443	1.642.095	110%

1.5. THUÊ ĐẤT TẠI DỰ ÁN KCN TÂN ĐỨC – HÀM TÂN, BÌNH THUẬN

Thực hiện theo định hướng hoạt động năm 2024 của HĐQT Công ty là tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Do đó trong giai đoạn này, Sonadezi Long Thành đã nghiên cứu các dự án KCN đang triển khai để tìm hiểu trước khi quyết định đầu tư trong đó có dự án KCN Tân Đức của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận là chủ đầu tư hạ tầng.

Vào ngày 26/12/2024, sau khi thống nhất về chủ trương, Sonadezi Long Thành đã ký thỏa thuận thuê lại đất tại KCN Tân Đức với diện tích đất thuê lại là 6ha.

Mục tiêu đầu tư: Triển khai dự án kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại khu đất thuê lại hoặc chuyển nhượng đất tùy thuộc vào nhu cầu và chiến lược kinh doanh đặt ra của công ty tại thời điểm phát sinh.

1.6. CÔNG TÁC BÁN CỔ PHIẾU QUỸ VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU QUỸ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:
Không

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/		Ghi chú
			01/01/2024	31/12/2024	
1	Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	10%	10%	- Đại diện vốn của TCT Sonadezi. - Chính lại tỷ lệ cho đúng với thực tế được ủy quyền
2	Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	
3	Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2024
4	Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2024
5	Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	0%	0%	

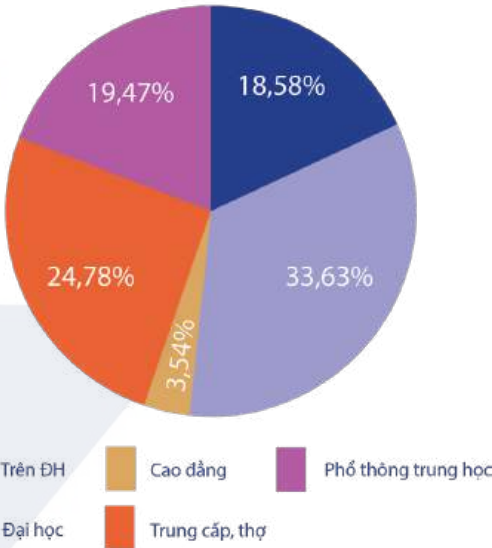
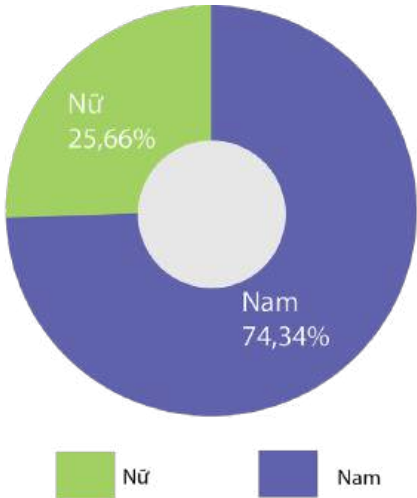
2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH:

STT	Họ Tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD từ ngày 01/07/2024
2	Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD từ ngày 01/07/2024

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

Tính đến ngày 31/12/2024, tổng số lao động tại Công ty là 113 người, được phân theo cơ cấu như sau:

	Số lượng	Tỷ lệ
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ		
Trên Đại học	21	18,58%
Đại học	38	33,63%
Cao đẳng	4	3,54%
Trung cấp, Thợ	28	24,78%
Phổ thông trung học	22	19,47%
Tổng cộng	113	100%
PHÂN THEO GIỚI TÍNH		
Nam	84	74,34%
Nữ	29	25,66%
Tổng cộng	113	100%



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

Chính sách nhân sự và đào tạo

- Nhân sự: Trong năm 2024, Công ty đã tuyển dụng 09 nhân sự nhằm đáp ứng nhu cầu công việc của các Bộ phận Dự án, HCNS, TCKT, ANTT và giải quyết chế độ thôi việc cho 06 CB.CNV tại các bộ phận theo nguyện vọng cá nhân. Tính đến 31/12/2024, số lượng CB.CNV của công ty là 113 người.
- Đào tạo: Dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý, trong năm 2024, công ty đã tổ chức thành công được 18 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HCNS, KDDT và TCKT; 01 khóa đào tạo về Nâng cao năng lực quản lý cấp trung cho các cán bộ quản lý Công ty; 01 khóa đào tạo về IFRS về chuyển đổi BCTC theo chuẩn quốc tế cho Ban Kiểm soát Công ty; 01 khóa đào tạo về PCCC&CHCN cho Đội PCCC Công ty và Đội PCCC CHXD.

Chính sách lương thưởng

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

Vào các dịp lễ, Tết, Công ty sẽ căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như sự đóng góp, nỗ lực của toàn thể CB.CNV để làm cơ sở cho việc chi lương bổ sung hoặc chi thưởng góp phần khích lệ tinh thần làm việc, nâng cao chất lượng hoàn thành công việc thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chính sách BHXH, BHYT và BHTN

Công tác tuyên truyền chính sách pháp luật BHXH, BHYT, BHTN luôn được Công ty chú trọng và quan tâm.

Thực hiện các thủ tục để tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động đúng thời hạn.

Phối hợp cùng các cơ quan có liên quan để trả lời thắc mắc của người lao động về BHXH, BHYT, BHTN cũng như giúp người lao động biết về những thủ tục cần thiết để được thanh toán, hưởng các chế độ ốm đau, thai sản...

Chính sách khác

Các chính sách, chế độ khác dành cho người lao động được công ty quan tâm thực hiện như: xây dựng mức phụ cấp cho người lao động; khám sức khỏe định kỳ hằng năm; hỗ trợ tiền phép năm cho CB.CNV; Chi thăm hỏi ốm đau, bệnh tật; Chi chúc mừng kết hôn, sinh con; Tổ chức sinh nhật;...

Trong năm 2024, sau khi đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bảo hiểm sức khỏe mang lại hiệu quả cao, đáp ứng được nhu cầu hỗ trợ về chi phí khám chữa bệnh cho CB.CNV, công ty tiếp tục trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm PVI Care cho người lao động công ty.



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

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

Công ty triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch xây dựng cơ bản đã được phê duyệt. Đến nay tại KCN Long Thành, Công ty đã xây dựng và đưa vào khai thác được 63 nhà xưởng; tại KCN Châu Đức, Công ty đã xây dựng được 05 nhà xưởng và cho thuê được 04 nhà xưởng (1, 2, 3 và 5). Nhằm tiếp tục thực hiện định hướng phát triển đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 5, 6 tại KCN Long Thành; Cụm xưởng giai đoạn 2 tại KCN Châu Đức để triển khai đầu tư xây dựng trong các năm tiếp theo.

Công ty đã hoàn thiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Long Thành, từ đó đã giúp cho Công ty tăng quỹ đất để phát triển công trình công nghiệp.



Công tác bảo vệ môi trường: Trong năm 2024, Công ty vận hành ổn định Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành, chất lượng nước thải sau xử lý luôn đạt quy định cột A, QCVN 40:2011/BTNMT, $K_q = 0,9$; $K_f = 0,9$. Trong năm 2025, Công ty thực hiện đầu tư cải tạo một số hạng mục của modul 1, 2 và 3 của Nhà máy.

Về quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An 1: Công ty đang lập lại hồ sơ điều chỉnh cục bộ 1/500 KDC Tam An 1. Hồ sơ quy hoạch điều chỉnh hiện nay đã nộp tại UBND huyện Long Thành để xem xét lấy ý kiến và phê duyệt.



DỰ ÁN CỤM XƯỞNG CHO THUÊ - KCN CHÂU ĐỨC

Với mục đích gia tăng quỹ đất công nghiệp cho thuê, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tạo thêm sản phẩm phục vụ kế hoạch kinh doanh, của Công ty đã đầu tư thuê lại khoảng 51 ha đất tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu để đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê.

Công ty đã hoàn thành xây dựng Cụm nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 – KCN Châu Đức, hiện đã cho thuê được 4/5 nhà xưởng. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án Cụm nhà xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha (gồm 11 nhà xưởng) với diện tích cho thuê 26.900m², tổng mức đầu tư dự kiến là 213 tỷ đồng. Hiện dự án đang triển khai thi công tuyến đường nội bộ và khu nhà văn phòng đại diện. Dự kiến trong quý 2/2025 sẽ triển khai xây dựng cặp nhà xưởng số 11, 12, 15, 16.





DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

Ngày 26/4/2021, Liên danh các nhà đầu tư gồm: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu đô thị Sona Riverview với quy mô khoảng 79,08 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 3.300 tỷ đồng. Liên danh đã nộp hồ sơ theo quy định đến Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

Ngày 07/5/2021, Sở Kế hoạch – Đầu tư có văn bản số 1621/SKHĐT-KTĐT gửi các cơ quan có liên quan về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview.

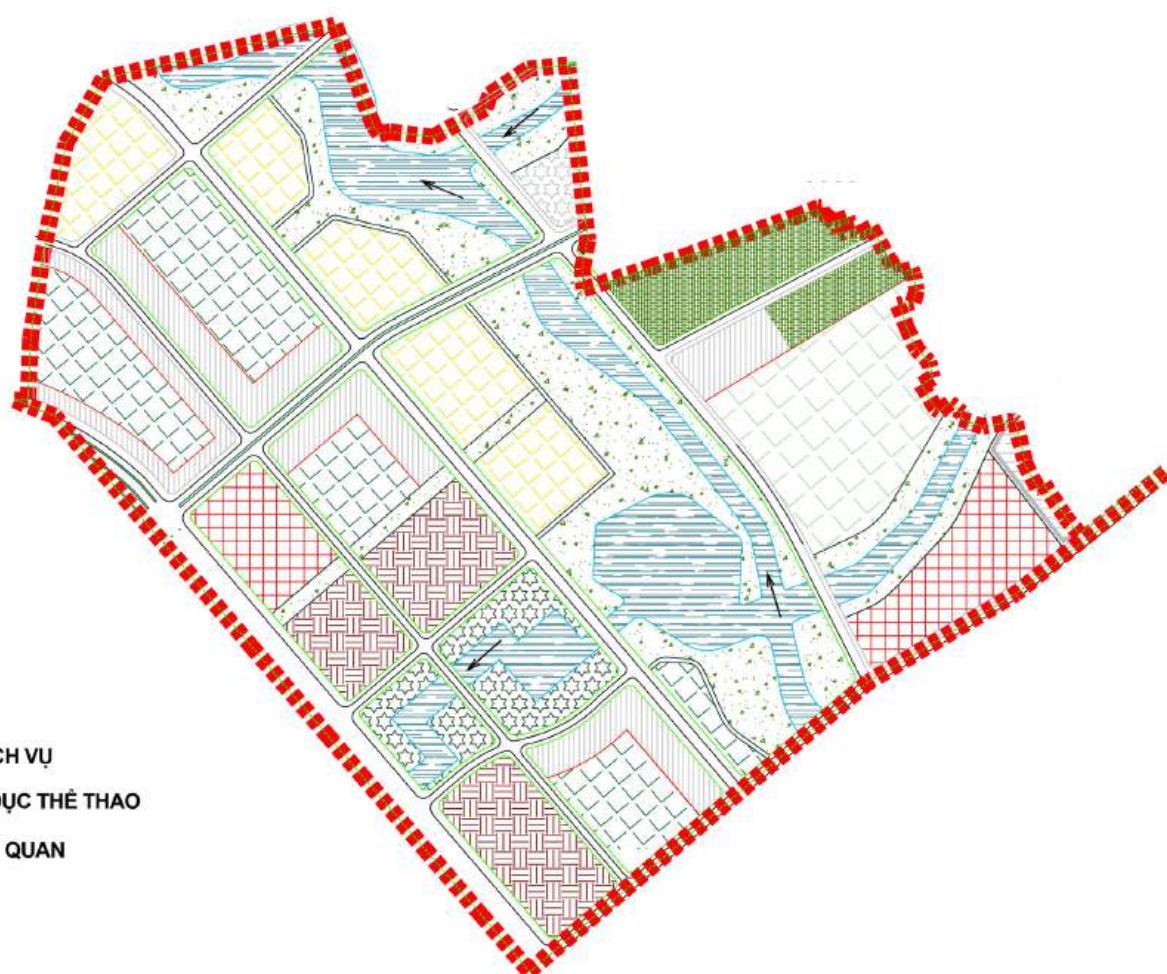
Sau khi tổng hợp các ý kiến của các cơ quan và thực hiện công tác nội nghiệp, ngày 27/9/2022, Sở Kế hoạch – Đầu tư có Văn bản số 554/BC-SKHĐT, gửi UBND tỉnh về việc Báo cáo thẩm định hồ sơ dự án Khu đô thị Sona Riverview. Theo đó, Sở Kế hoạch – Đầu tư kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Cơ quan tham mưu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

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường):
 - + Đánh giá nhu cầu sử dụng đất của dự án gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định tại mục b khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư.
 - + Rà soát tham mưu quy định việc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chuyển mục đích sử dụng theo quy định của Luật Đất đai 2013 (Phạm vi, ranh giới dự án có khoảng 48,4 ha đất trồng lúa nước cần phải chuyển mục đích sử dụng).
 - + Tổng hợp rà soát có ý kiến đối với phần diện tích đất sông, suối, kênh rạch trong phạm vi của dự án.
 - + Rà soát có ý kiến về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định thì việc thực hiện phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường trước hay sau khi UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư.
- Giao Sở Xây dựng: cập nhật dự án trên vào Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Giao UBND huyện Long Thành: rà soát tính toán xác định đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng (m²); tham mưu việc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt cập nhật dự án vào danh mục dự án, thu hồi đất.

Tuy nhiên đến nay UBND tỉnh chưa có chỉ đạo cụ thể đối với các cơ quan chuyên môn về nội dung kiến nghị của Sở Kế hoạch – Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) nêu trên. Đồng thời UBND huyện Long Thành hiện cũng chưa hoàn chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 cho Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành tỉnh Đồng Nai, do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa đủ cơ sở để xuất chủ trương đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

KHU ĐÔ THỊ SONA RIVERVIEW

DIỆN TÍCH 79,08 Ha



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SONADEZI LONG THÀNH

Liên quan đến việc xử lý đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Đồng Nai đã có Báo cáo số 500-BC/BCSD ngày 15/05/2023 gửi Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày 31/05/2023, Tỉnh ủy Đồng Nai có Công văn số 5275-CV/TU gửi Ban Cán sự đảng UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 31/05/2023 liên quan việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất kết luận như sau:

- Đối với các dự án khu dân cư, nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư sau ngày 01/07/2014 nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn, đề nghị Ban Cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Đối với các dự án còn lại, đề nghị Ban Cán sự đảng UBND tỉnh theo dõi, sau khi có kết luận của Kiểm toán Nhà nước, làm cơ sở để triển khai áp dụng thực hiện.



Dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư tại Công văn số 145/UBND-CNN ngày 06/01/2017 (chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 01/07/2014). Đồng thời, dự án chưa được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để triển khai thực hiện dự án.

Đối chiếu với nội dung kết luận chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, trong tháng 3/2025 Sở Tài chính đã tổ chức buổi làm việc với các doanh nghiệp có chủ trương đầu tư sau ngày 01/07/2014 đã được giao đất và chưa được giao đất để thống nhất phương án xử lý về tiền sử dụng đất nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp. Sonadezi Long Thành tiếp tục làm việc với Sở Tài chính để thống nhất phương án thực hiện.



DỰ ÁN

CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1

► Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã phê duyệt quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho 72 trường hợp thu hồi đất với tổng diện tích 729.540 m² (trong đó có 10.567,4 m² đất còn lại ngoài ranh dự án các hộ dân có đơn đề nghị thu hồi hết đất).

Trong năm 2024, Công ty đã phối hợp với các cơ quan chức năng huyện Long Thành tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và nhận bàn giao mặt bằng cho 04 trường hợp; tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với 02 trường hợp. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án tính đến tháng 12/2024 như sau:

- Đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 67 trường hợp;
- Đã thực hiện cưỡng chế thu hồi đất 02 trường hợp/12.072,9 m².
- Đã nhận bàn giao mặt bằng 71 trường hợp/725.438,2 m² (UBND huyện Long Thành đã có công văn xác nhận hoàn thành công tác bồi thường với diện tích xác nhận là 695.097,8 m²).

Khó khăn vướng mắc: còn 01 trường hợp chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (đợt 2) là hộ Nguyễn Ngọc Phương đang tranh chấp quyền sử dụng đất với Ban Quản lý rừng phòng hộ Long Thành với diện tích 4.102,4 m²/612,58 triệu đồng.



► **Đối với nội dung chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của dự án CCN Long Phước 1:**

Trong năm 2024, Công ty đã phối hợp và làm việc với các Sở, Ban, Ngành của tỉnh để xử lý các nội dung đề nghị của Sở Tài nguyên – Môi trường đối với nội dung chuyển mục đích sử dụng đất rừng sang mục đích khác, Công ty đã đạt được các kết quả, cụ thể như sau:

- Ngày 15/10/2024, Hội đồng nhân dân tỉnh đã thông qua Nghị quyết số 43/NQ-HĐND phê duyệt chủ trương chuyển mục đích rừng sang mục đích khác. Trong đó, quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng sang mục đích khác đối với diện tích 26,69 ha thuộc dự án CCN Long Phước 1.

- Ngày 21/01/2025, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 227/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với dự án CCN Long Phước 1.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện các thủ tục xin thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước của dự án CCN Long Phước 1 theo tiến độ được duyệt.

► **Đối với việc điều chỉnh quy hoạch của dự án.**

Ngày 27/12/2024, UBND huyện Long Thành đã ban hành Quyết định số 14604/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CCN Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.



DỰ ÁN

CỤM CÔNG NGHIỆP LONG PHƯỚC 1 (tt)

- ▶ **Đối với việc điều chỉnh quy hoạch của dự án.**
Ngày 27/12/2024, UBND huyện Long Thành đã ban hành Quyết định số 14604/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CCN Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.
- ▶ **Về việc điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án:**
Ngày 12/12/2024, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 3808/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Long Phước 1 để gia hạn tiến độ thực hiện dự án như sau:
 - “- Đến tháng 12 năm 2025: Hoàn thành các thủ tục giao đất;
 - Đến tháng 3 năm 2026: Hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng công trình;
 - Đến tháng 3 năm 2027: Hoàn thành thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
 - Từ tháng 4 năm 2027: Đi vào hoạt động kinh doanh”.





DỰ ÁN XÂY DỰNG TRẠM KINH DOANH XĂNG DẦU

Công ty đã hoàn tất xây dựng Giai đoạn 1 bao gồm khu vực trụ bơm xăng dầu (6 trụ bơm), nhà bán hàng và thành lập chi nhánh kinh doanh xăng dầu trong KCN.

Trong thời gian qua, dự án đã và đang đi vào hoạt động ổn định, là dịch vụ hỗ trợ đi kèm trong KCN Long Thành, bên cạnh đó, dự án cũng góp phần nhỏ vào doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của công ty.





CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết:
- Công ty CP Sonadezi An Bình : 24.500.000.000 đồng
 - Công ty CP Sonadezi Bình Thuận : 80.000.000.000 đồng
- Đầu tư vào đơn vị khác:
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi : 2.500.000.000 đồng
 - Công ty CP Sonadezi Châu Đức : 221.760.000.000 đồng
 - Công ty CP Sonadezi Long Bình : 63.036.400.000 đồng

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Công ty liên doanh, liên	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất. kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	- Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC - Hoạt động trên các lĩnh vực thiết kế và thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, hệ thống cơ-điện-lạnh, đầu tư và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, cho thuê tài sản cố định, thiết bị thi công.	24.500.000.000 đồng	22,49%
2	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	443 khu phố 1, TT. Tân Minh, Hàm Tân, Bình Thuận	Kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN và KDC.	80.000.000.000 đồng	20%

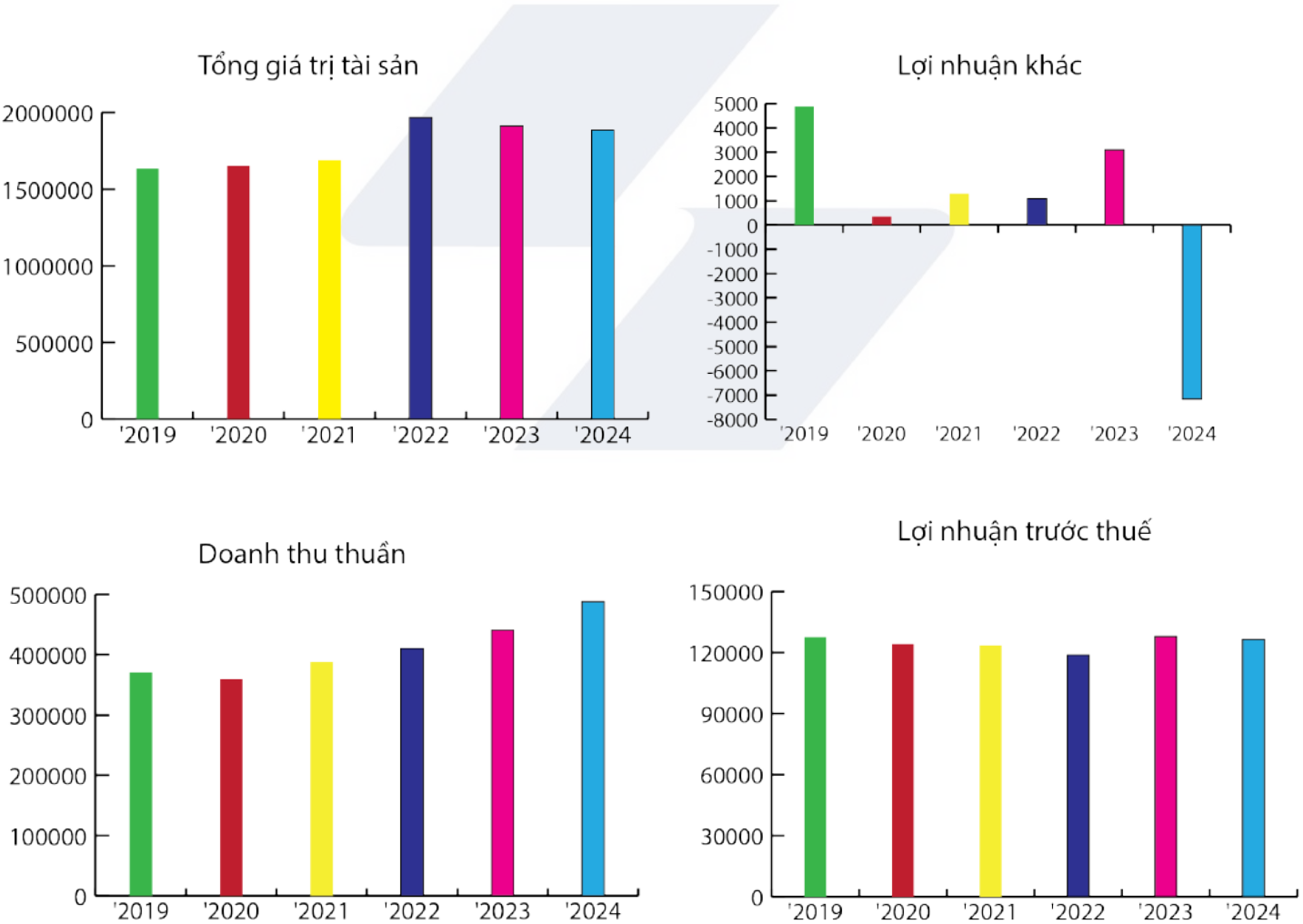


4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng giá trị tài sản	1.637.040	1.653.051	1.689.862	1.968.215	1.913.204	1.885.915
Doanh thu thuần	371.051	359.309	387.810	410.399	441.071	488.192
Lợi nhuận từ hoạt động KD	122.130	123.915	122.177	117.797	124.881	133.537
Lợi nhuận khác	4.893	371	1.304	1.095	3.109	(7.173)
Lợi nhuận trước thuế	127.023	124.287	123.481	118.892	127.991	126.364
Lợi nhuận sau thuế	102.951	102.031	101.123	99.236	103.215	104.572
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	30%	30%	40%	25%	32%	DK 30%





4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	5,14	5,00	2,84	2,92	1,98	1,35
• Hệ số thanh toán nhanh: (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản đầu tư tài chính NH)/Nợ ngắn hạn	3,91	3,59	1,41	2,05	1,14	0,35
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,57	0,67	0,65	0,70	0,69	0,67
• Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,32	1,99	1,85	2,31	2,25	1,99
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	3,33	3,03	3,14	3,56	2,98	2,79
• Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,23	0,22	0,23	0,22	0,23	0,28
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,28	0,28	0,26	0,24	0,23	0,21
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,15	0,18	0,17	0,17	0,18	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,06
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,33	0,34	0,32	0,29	0,28	0,27

4.3. GIÁ TRỊ SỔ SÁCH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2024

Giá trị sổ sách 1 cổ phần = $\frac{630.110.068.092}{27.344.540}$ = 23.043 đồng/CP.

4.4. CỔ TỨC/LỢI NHUẬN CHIA CHO CÁC THÀNH VIÊN GÓP VỐN NĂM 2025:

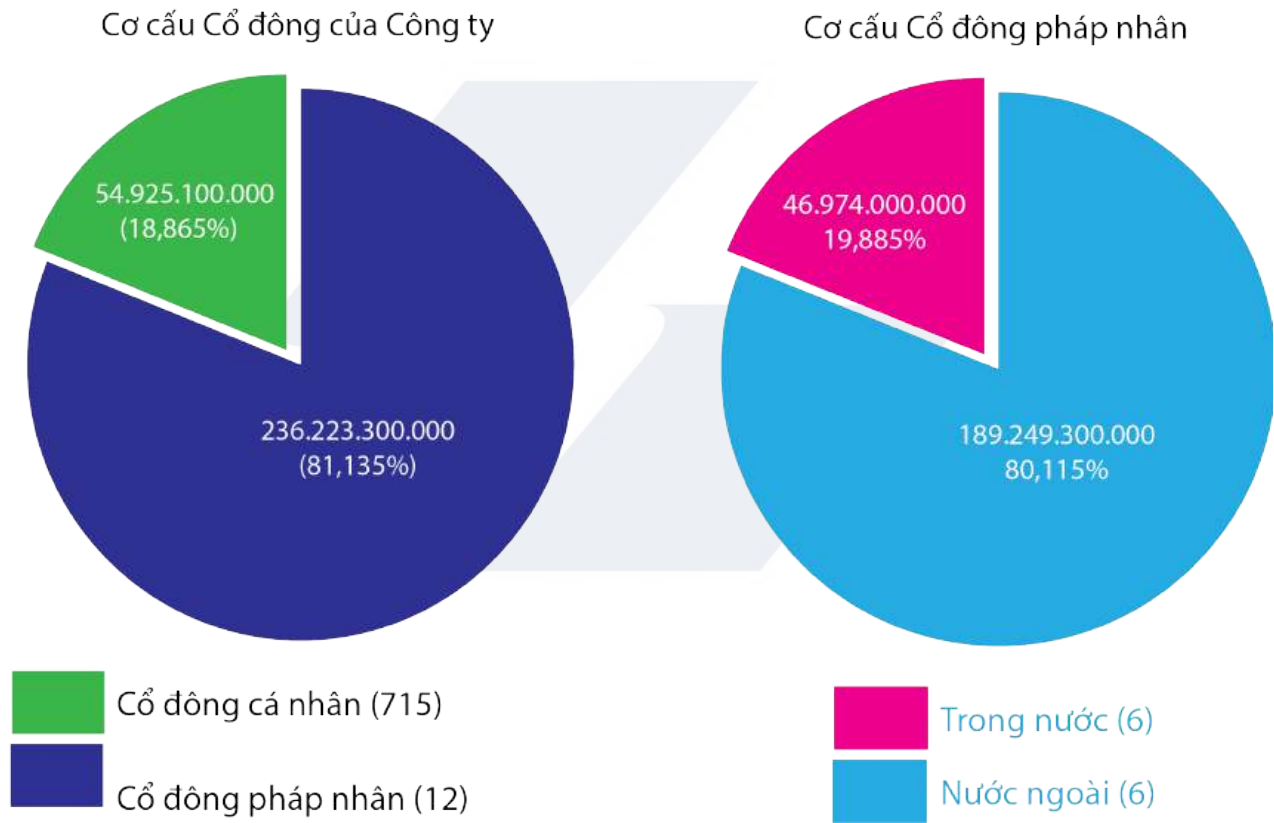
CỔ TỨC DỰ KIẾN NĂM 2025: **25%**

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

5.1. CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần : 29.114.840 Cổ phần
Tổng số cổ phần đang lưu hành : 27.344.540 Cổ phần
Tổng số cổ phiếu quỹ : 1.770.300 Cổ phần

5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NHÀ NƯỚC

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Giá trị sở hữu (CP)	Tỷ lệ góp vốn
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển KCN	Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	3600335363	15.357.000	52,7463%
2	Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	211-213, Quốc lộ 15, Phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	113404	1.698.300	5,8331%
TỔNG CỘNG				17.055.300	58,5794%

CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NƯỚC NGOÀI

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
1	AMERICA LLC	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	CA5883	46.836.900.000	16,0870%
2	THOMAS OSTERWALD	Myllinsstr,38, B-60323, Frankfurt, German	I00308	735.450.000	0,2526%
3	MAYBANK SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	999/9 The Offices of Central World 20-21, 24 Fl, Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok, Thailand	CA1550	70.800.000	0,0243%
4	SHINICHI SANO	307 LA MAREE SHIROKANE, 2-5-5, SHIROGANE, MINA-TO-KU, TOKYO, JAPAN	I00393	48.000.000	0,0165%
5	RICHARD CIHLAR	NO 52/4 DT743, DONG TAN, DI AN WARD, DI AN TOWN, BINH DUONG	IB0037	45.000.000	0,0155%
6	AIZAWA SECURITIES CO., LTD.	1-9-1, HIGASHI-SHIMBASHI, MINATO-KU, TOKYO, JAPAN	CC9385	42.900.000	0,0147%
7	THOMAS BRIEM	SWISS POST BOX 58685 INDUSTRIESTRASSE 31,6923 LAUTERBACH AUSTRIA	IA6056	19.500.000	0,0067%
8	IWAICOSMO SECURITIES CO., LTD	1-8-12 IMABASHI, CHUO-KU, OSAKA-CITY, OSAKA-FU, JAPAN	CA2539	16.500.000	0,0057%
9	LIM SO YOUNG	APARTMENT T5.1606, THE VISTA LUXURY APARTMENT, HANOI HIGHWAY, AN PHU WARD, DISTRICT 2, HO CHI MINH CITY, VIETNAM	IA7902	6.000.000	0,0021%
10	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	CS9483	6.000.000	0,0021%
11	KAO KUO FENG	2F NO 53-1 SEC 150, ZHONG HUA ROAD., TAIPEI CITY, TAIWAN	IS9984	4.050.000	0,0014%
12	KOICHI IGARASHI	SAITAMA KEN TOKOROZAWA-SI KAMIARAI 5-58-10	IS0992	3.000.000	0,0010%
13	ISHIZUKA YOSUKE	KANAGAWA-KEN, YOKOHAMA-SHI, KOHOKU-KU HIYOSHI-HOCHO 6-31-2-103	IS0617	1.800.000	0,0006%

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐK	Giá trị sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
14	KIM JONG CHAN	3FI, GJ BUILDING 1666, 13 SEO CHO, DONG, SEO CHO, GU, SEOUL, KOREA	IA4733	1.500.000	0,0005%
15	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1 CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP	CS3043	900.000	0,0003%
16	LEE, SHU-FENG	NO. 106, 63, WEIMIN ST., WEST CENTRAL DIST., TAINAN CITY 700, TAIWAN (R.O.C.)	IC2625	300.000	0,0001%
17	DETHRAT ANIWAT	70/169 LUMPINI VILLEON-NUCHLADKRABANG,LAD-KRABANG BANGKOK 10520 THAILAND	IB0425	150.000	0,0001%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

Không thay đổi.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ:

Trong năm 2024, Công ty không thực hiện bán cổ phiếu Quỹ trên thị trường.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không

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

6.1. TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ quy định về pháp luật BVMT và thực hiện tốt các công tác bảo vệ môi trường KCN Long Thành nên mức độ tác động lên môi trường là thấp.

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Tổng lượng khí nhà kính trong năm 2024 là 1.555,68 tấn CO₂e.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Công ty đã thực hiện các biện pháp giảm lượng điện tiêu thụ như sử dụng đèn LED, sử dụng các sản phẩm được chứng nhận tiết kiệm điện... từ đó giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

6.2. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn kiểm soát tốt các nguyên vật liệu, hướng tới sử dụng tiết kiệm hơn.

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Công ty hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề dịch vụ nên không có dữ liệu liên quan do không phát sinh.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Công ty hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề dịch vụ nên không có dữ liệu liên quan do không phát sinh.

6.3. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không có.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này.: Không có.

6.4. TIÊU THỤ NƯỚC: (Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

- Nguồn cung cấp nước của KCN Long Thành: Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai.

- Lượng nước sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động và đơn vị kinh doanh hạ tầng KCN: 20.061 m³/ngày đêm (tính bình quân 12 tháng của năm 2024).

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

6.5. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Tổng số lao động: 113 người.
- Mức thu nhập trung bình của người lao động: 17.400.810 đồng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất lẫn tinh thần cho người lao động với nhiều chính sách khác nhau, cụ thể như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan du lịch, các chế độ hiếu hỷ, thăm hỏi NLĐ và người thân khi ốm đau bệnh tật.

- Trong năm qua, công ty đã thực hiện tốt trong công tác lập và thực hiện kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với yêu cầu kinh doanh, việc mua sắm, cấp phát, sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động, công tác kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động luôn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và Công ty.

- Trong năm 2024, sau khi đánh giá chất lượng dịch vụ cung cấp bảo hiểm sức khỏe mang lại hiệu quả cao, đáp ứng được nhu cầu hỗ trợ về chi phí khám chữa bệnh cho CB.CNV, công ty tiếp tục trang bị gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện hàng năm PVI Care cho NLĐ công ty.

- Để đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm vì sức khỏe của người lao động, góp phần ổn định phát triển sản xuất kinh doanh, Công ty đặc biệt quan tâm đến bữa ăn cho người lao động. Vì vậy, đội ngũ nhân viên phục vụ chuẩn bị bữa ăn luôn được định kỳ kiểm tra, khám sức khỏe hàng năm và đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ ngoài ra còn được tập huấn, huấn luyện công tác an toàn vệ sinh thực phẩm, kiểm tra sát hạch đạt yêu cầu. Bếp ăn luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm sát sao, đầu tư trang thiết bị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn vệ sinh thực phẩm, sáng xanh, sạch đẹp.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2024, dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý cấp trung, công ty đã tổ chức thành công được 18 khóa học để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên thuộc các Bộ phận Dự án, HCNS, KDTT và TCKT; 01 khóa đào tạo về Nâng cao năng lực quản lý cấp trung cho các cán bộ quản lý Công ty; 01 khóa đào tạo về IFRS về chuyển đổi BCTC theo chuẩn quốc tế cho Ban Kiểm soát Công ty; 01 khóa đào tạo về PCCC&CHCN cho Đội PCCC Công ty và Đội PCCC CHXD.

Đối với các khóa đào tạo còn lại chưa tổ chức được trong năm 2024, Công ty sẽ rà soát lại các khóa học thật cần thiết để đưa vào triển khai tổ chức trong năm 2025.

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

Trong năm 2024, hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền là 2.756.485.000 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học...

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



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

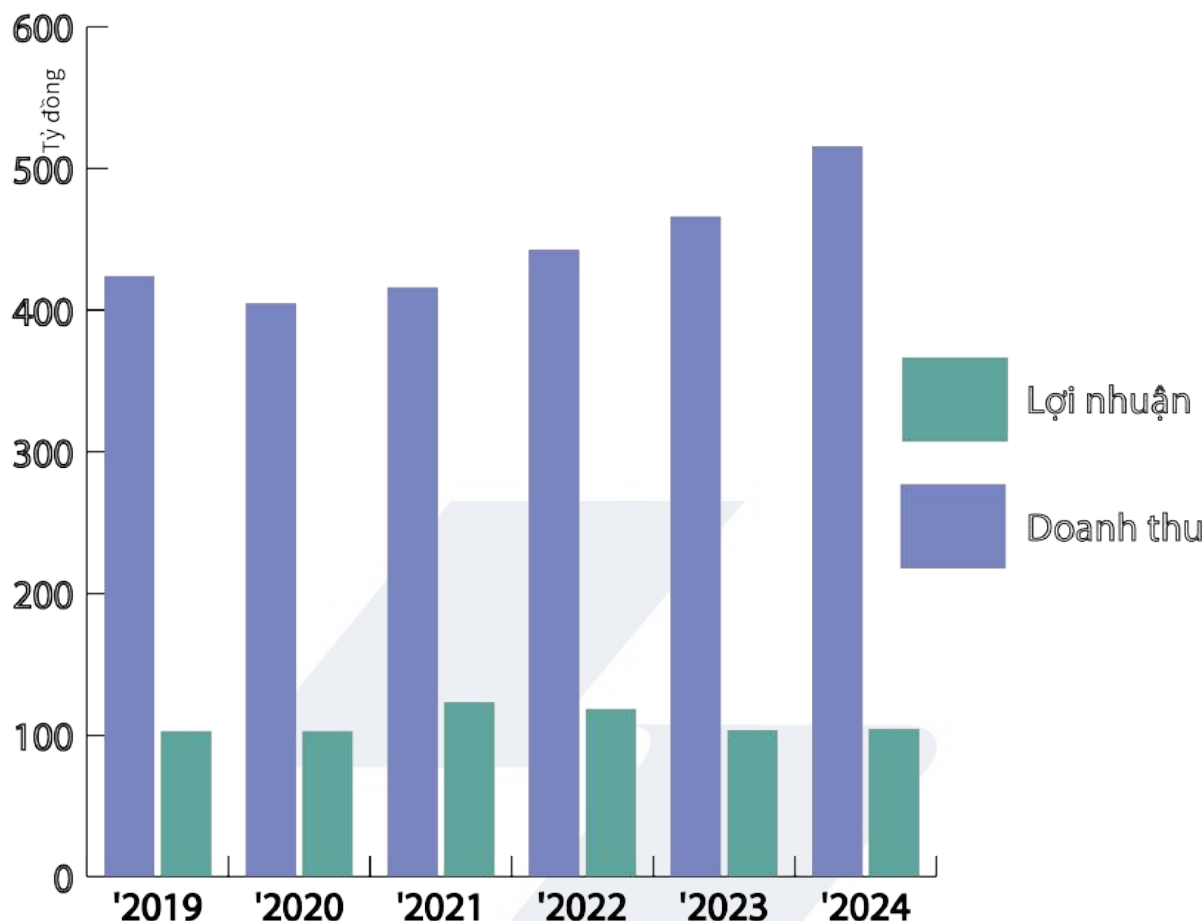
- ▶ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- ▶ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- ▶ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- ▶ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- ▶ BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



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

Năm 2024, công ty đã hoàn thành vượt mức các mục tiêu kinh doanh đặt ra trong năm, cụ thể:

- Doanh thu: 515.825 triệu đồng, đạt 112,5% so với kế hoạch (515.825/458.470 triệu đồng)
- Lợi nhuận sau thuế: 104.572 triệu đồng, đạt 122,9% so với kế hoạch (104.572 /85.071 triệu đồng).



1.1. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1.1.1. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ BẢN

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án thuộc dự án KCN Long Thành, KCN Châu Đức và Khu dân cư Tam An 1, Cụm Công nghiệp Long Phước 1.

+ Đến nay tại KCN Long Thành, Công ty đã xây dựng và đưa vào khai thác được 63 nhà xưởng; tại KCN Châu Đức, Công ty đã xây dựng được 05 nhà xưởng và cho thuê được 04/05 nhà xưởng. Nhằm tiếp tục thực hiện định hướng phát triển đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, đảm bảo nguồn sản phẩm cũng như đa dạng hóa nhà xưởng cho thuê phù hợp với các nhu cầu khác nhau của nhà đầu tư, Công ty tiếp tục lập hồ sơ quy hoạch Cụm nhà xưởng giai đoạn 6 tại KCN Long Thành; Cụm xưởng giai đoạn 2 tại KCN Châu Đức trong năm 2025. Công ty đã hoàn thiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Long Thành, điều này đã giúp cho Công ty tăng quỹ đất để phát triển công trình công nghiệp.

+ Về quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An 1: Công ty đang lập lại hồ sơ điều chỉnh cục bộ 1/500 KDC Tam An, hồ sơ quy hoạch điều chỉnh hiện nay đã nộp tại UBND huyện Long Thành để xem xét lấy ý kiến và phê duyệt.

+ CCN Long Phước 1: Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CCN Long Phước 1 theo Quyết định số 14604/QĐ-UBND của UBND huyện Long Thành ngày 27/12/2024. Hiện công ty đang thực hiện các thủ tục nộp hồ sơ thuê đất của dự án.

1.1.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện:

- Vận hành ổn định nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Long Thành theo đúng quy trình, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi xả vào nguồn tiếp nhận rạch Bà Chèo – sông Đồng Nai.
- Thực hiện các phương án phòng ngừa sự cố môi trường đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung và toàn KCN: không để xảy ra sự cố môi trường nào trong năm 2024.
- Thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường KCN Long Thành định kỳ theo quy định, tần suất báo cáo 01 lần/năm.
- Thực hiện việc kê khai và nộp phí bảo vệ môi trường về nước thải công nghiệp đối với nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Long Thành theo đúng quy định của pháp luật.
- Thực hiện lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo yêu cầu của Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước và Luật tài nguyên nước.
- Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải phát sinh và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định. Trong năm 2024, Công ty đã triển khai và thực hiện công tác phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn theo quy định.
- Thực hiện lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại định kỳ nộp cơ quan chức năng theo quy định.
- Thực hiện công tác giám sát môi trường toàn KCN và các dự án khác của Công ty theo quy định. Đồng thời tăng cường tuần tra, kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN, kịp thời phát hiện, xử lý một số trường hợp vi phạm không để ảnh hưởng đến môi trường và khu dân cư xung quanh.

1.1.3. CÔNG TÁC ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Công ty luôn chú trọng và xác định công tác đào tạo là nhiệm vụ vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu nguồn nhân lực vì thế trong năm 2024, dựa trên nhu cầu đào tạo về chuyên môn cho CB.CNV từng bộ phận và đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho các cán bộ quản lý cấp trung, công ty đã tổ chức thành công được 18 khóa đào tạo để bổ sung kiến thức, chuyên môn cho cán bộ, nhân viên.

► Đối với công tác hoạt động xã hội:

Hưởng ứng lời kêu gọi vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể, trong năm 2024, Công ty đã đóng góp hỗ trợ với tổng số tiền 2.756.485.000 đồng, chi cho công tác xã hội từ thiện như các phong trào đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ vì người nghèo, nạn nhân chất độc màu da cam, xây dựng vòng tay nhân ái, khuyến học... Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn hưởng ứng tích cực Chương trình “Vạn tấm lòng vàng” đóng góp xây dựng nhà tình thương theo chương trình chung của Tổng Công ty Sonadezi.



1.1.4. CÔNG TÁC THUÊ ĐẤT TẠI KCN TÂN ĐỨC – HÀM TÂN, BÌNH THUẬN

Thực hiện theo định hướng hoạt động năm 2024 của HĐQT Công ty là tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh. Do đó trong giai đoạn này, Sonadezi Long Thành đã nghiên cứu các dự án KCN đang triển khai để tìm hiểu trước khi quyết định đầu tư trong đó có dự án KCN Tân Đức của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận là chủ đầu tư hạ tầng.

Vào ngày 26/12/2024, sau khi thống nhất về chủ trương, Sonadezi Long Thành đã ký thỏa thuận thuê lại đất tại KCN Tân Đức với diện tích đất thuê lại là 6ha. Mục tiêu đầu tư: Triển khai dự án kinh doanh nhà xưởng cho thuê tại khu đất thuê lại hoặc chuyển nhượng đất tùy thuộc vào nhu cầu và chiến lược kinh doanh đặt ra của công ty tại thời điểm phát sinh.

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

Trong năm 2024, thực hiện theo chương trình chung của Tổng Công ty, Sonadezi Long Thành đã cập nhật dữ liệu liên quan đến công tác tại các bộ phận, công tác Đảng và Đoàn thể vào ứng dụng phần mềm Quản trị thông minh. Đến nay, Công ty đã báo cáo kịp thời thông tin trên phần mềm đảm bảo dữ liệu cung cấp cho Tổng Công ty.

Đối với công tác chuyển đổi số, ứng dụng các phần mềm khác tại công ty: Hiện nay, Công ty đã ứng dụng phần mềm Base trong công tác vận hành, quản lý doanh nghiệp, làm cơ sở đánh giá hiệu quả công việc của nhân viên tại Sonadezi Long Thành.



Login

Welcome back. Login to start working.

Email

Password

[Forget your password?](#)

☒ Keep me logged in

Login to start working

Or, login via single sign-on

Login with Google

Login with Microsoft

Login with AppleID

Login with SAML

[Login with Guest/Client access?](#)



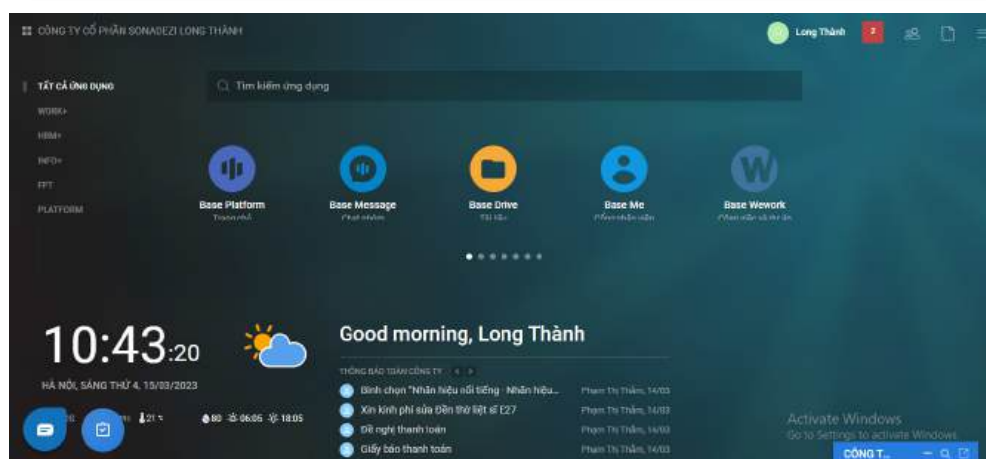
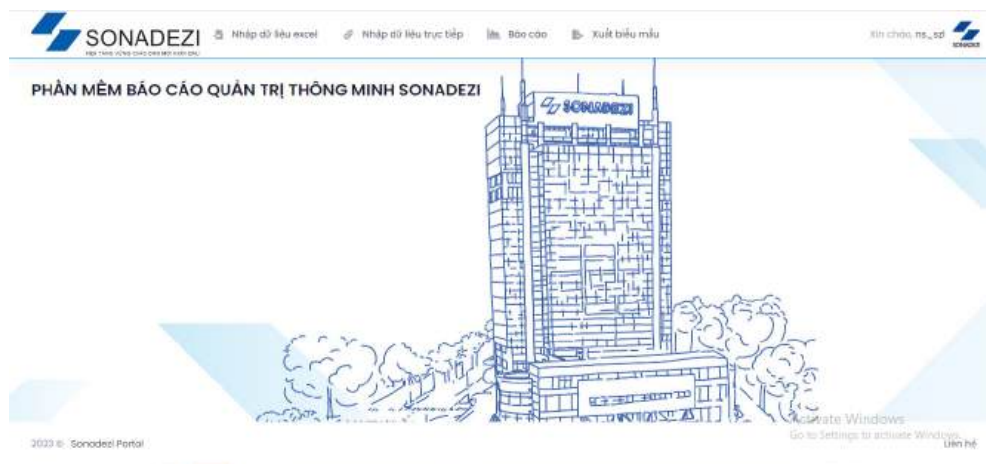
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cơ cấu tài sản								
1	- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	40,08	34,67	21,91	25,28	22,03	14,72
	- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản		59,92	65,33	78,09	74,72	77,97	85,28
Cơ cấu nguồn vốn								
2	- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	56,82	66,54	64,94	69,83	69,25	66,59
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn		43,18	33,46	35,06	30,17	30,75	33,41
Khả năng thanh toán								
3	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,76	1,50	1,54	1,43	1,44	1,50
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		5,14	5,00	2,84	2,92	1,98	1,35
	- Khả năng thanh toán nhanh		3,91	3,59	1,41	2,05	1,14	0,35
Tỷ suất sinh lời								
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu								
4	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	34,23	34,59	31,84	28,97	29,02	25,88
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		27,75	28,40	26,08	24,18	23,40	21,42
	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản							
	- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản		7,76	7,52	7,31	6,04	6,69	6,70
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		6,29	6,17	5,98	5,04	5,39	5,54
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu			14,56	18,45	17,07	16,71	17,55	16,60

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

- Thực hiện công khai, minh bạch tất cả các hoạt động của Công ty đồng thời phổ biến rộng rãi các quy định, quy chế, quy trình và các thủ tục hành chính để công việc được thực hiện một cách đồng bộ và thống nhất; Tiếp tục tham mưu và đổi mới các quy trình đưa vào áp dụng (quy trình đào tạo, quy trình tuyển dụng, quy trình tạm ứng thanh toán...); Hoàn thiện chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của các phòng ban, bộ phận.
- Quyết định, quy hoạch, điều động, bổ nhiệm, tuyển dụng, đào tạo CB.CNV đều được Chi bộ và Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt đảm bảo đúng quy trình, quy định, tính công khai, minh bạch, dân chủ.
- Tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính, xử lý văn bản: thực hiện ứng dụng chữ ký số trong giao dịch BHXH; Áp dụng phần mềm Chuyển đổi số Base quản lý và điều hành công việc của Công ty; Duy trì và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và ISO 9001:14001 đồng thời tổ chức kiểm tra đánh giá việc thực hiện.
- Hoàn thiện việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực KPIs đi kèm với hiệu quả công việc, từ đó có cơ chế đánh giá, chính sách đãi ngộ, lương, thưởng, tạo động lực và khai thác tối đa hiệu suất làm việc của người lao động công ty.



4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

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

Kế hoạch đặt ra năm 2025, như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị theo kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	Tr.đồng	534.152
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	130.499
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	104.181
4	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	610.521,8
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	%	25%
6	Quỹ lương 2025	Đồng	23.595.503.000

4.2. CÁC MỤC TIÊU THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025

4.2.1. KINH DOANH KCN VÀ KDC

- Trong năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng và tiếp thị cho thuê các nhà xưởng thuộc cụm xưởng giai đoạn 6 tại KCN Long Thành; Đầu tư xây dựng và cho thuê theo yêu cầu của khách hàng; cho thuê đất công nghiệp, đất dịch vụ tại KCN Long Thành; cho thuê nhà xưởng giai đoạn 2 tại KCN Châu Đức, đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ đi kèm như cung cấp nước, dịch vụ xử lý nước thải, trạm xăng dầu KCN Long Thành.

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

+ Tại KCN Long Thành: Lô đất 2,97ha và 02 nhà xưởng xây mới.

+ Tại KCN Châu Đức: 05 nhà xưởng mới.

4.2.2. CÔNG TÁC XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN và KDC, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng hiện hữu KCN và KDC, tăng cường công tác bảo vệ môi trường và nghiên cứu phát triển dự án mới. Kế hoạch XDCB năm 2025 là 610.521,8 triệu đồng, trong đó chi cho công tác XDCB là 204.964 triệu đồng, chi phí bồi thường các dự án mới là 376.850 triệu đồng.

4.2.3. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN TRIỂN KHAI

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

- Cụm xưởng cho thuê GĐ6-KCN Long Thành.

- Triển khai Dự án nhà xưởng cho thuê theo đặt hàng của các khách hàng

- Dự án Cụm xưởng cho thuê GĐ 2 tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Nghiên cứu phương án kinh doanh tại phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức để hợp tác kinh doanh với các nhà đầu tư khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật.

- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1

- Dự án Khu đô thị Sona Riverview.

4.2.4. DỰ ÁN BÁO CÁO QUẢN TRỊ THÔNG MINH

- Trong năm 2025, thực hiện theo chủ trương chung của Tổng Công ty, công ty đặt ra mục tiêu tham gia chương trình ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và số hóa dữ liệu của Tổng Công ty.

- Tiếp tục vận hành, cập nhật dữ liệu của năm 2024 và triển khai nhập liệu dữ liệu của năm 2024 lên Phần mềm báo cáo quản trị thông minh.

4.2.5. VỀ VIỆC ÁP DỤNG IFRS

Sonadezi Long Thành là một trong các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Sonadezi. Do đó, Sonadezi Long Thành sẽ thuê đơn vị tư vấn thực hiện chuyển đổi báo cáo tài chính theo chuẩn IFRS (chuẩn mực BCTC quốc tế) trong năm tài chính 2025 – 2026. Mục tiêu đến ngày 01/01/2026 Công ty sẽ có số liệu số dư đầu kỳ năm 2026 để từ đó bắt đầu hạch toán kế toán và lập BCTC theo chuẩn quốc tế. Ngoài ra, trong giai đoạn này Công ty sẽ chuẩn bị về cơ sở hạ tầng (phần mềm kế toán, quy trình, con người, hệ thống dự báo ...) để có thể lập BCTC theo chuẩn quốc tế.

4.2.6. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lượng nước sử dụng: KCN Long Thành đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất có thể cung cấp lên đến 35.000 m³/ngày đêm.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành đáp ứng khả năng xử lý nước thải phát sinh của tất cả các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN với tổng công suất 25.000m³/ngày đêm.
- Chất lượng nước thải thải ra nguồn tiếp nhận luôn đạt quy chuẩn xả thải cho phép theo quy định của pháp luật (QCVN 40:2011/BTNMT, cột A, K_q = 0,9; K_f = 0,9 và QCVN 13:2015-MT/BTNMT, cột A, K_q = 0,9; K_f = 0,9).
- Quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo đúng quy định của pháp luật.
- Chất lượng môi trường trong KCN qua các đợt giám sát trong năm 2024 luôn đạt quy chuẩn cho phép, đảm bảo môi trường xanh – sạch – đẹp.

6.2. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Các chính sách liên quan đến người lao động luôn được công ty chú trọng và chủ động đáp ứng kịp thời. Các chính sách tuyển dụng, đào tạo luôn được công ty quan tâm nhằm tạo định hướng phát triển nguồn nhân lực trong tương lai phù hợp với nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Bên cạnh đó, công ty cũng đưa ra nhiều chính sách hỗ trợ, khen thưởng, phúc lợi cho người lao động công ty, tạo môi trường làm việc thoải mái ... để tạo gắn bó lâu dài giúp người lao động an tâm công tác, cống hiến lâu dài cho sự phát triển của công ty.

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

Trong năm 2024, bên cạnh việc nỗ lực hoạt động sản xuất kinh doanh, công ty đã thực hiện tốt các hoạt động xã hội từ thiện nhằm thể hiện hơn nữa trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.

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

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



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

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị luôn đồng hành đảm bảo công ty hoàn thành vượt mức các mục tiêu kinh doanh, nâng cao chất lượng quản trị và giám sát, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, người lao động, đóng góp tích cực cho cộng đồng xã hội và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước. Với sự nỗ lực phấn đấu trong công tác điều hành và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và Ban TGD, kết quả sản xuất kinh doanh của công ty trong năm đã đạt kết quả, cụ thể:

- Doanh thu: 515.825 triệu đồng, đạt 112,5% so với kế hoạch (515.825/458.470 triệu đồng)
- Lợi nhuận sau thuế: 104.572 triệu đồng, đạt 122,9% so với kế hoạch (104.572 /85.071 triệu đồng).

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

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

Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật để đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh tốt. Bên cạnh đó, các hoạt động về môi trường đã được công ty triển khai tốt, công tác xã hội được đẩy mạnh và quan tâm kịp thời.

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

3. KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

3.1. HĐQT ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025 NHƯ SAU:

HĐQT đã đưa ra các định hướng trong năm 2025 như sau:

- Tiếp tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty.
 - Tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.
 - Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.
 - Đẩy mạnh khai thác, phát triển, tối ưu hóa các sản phẩm, dịch vụ ngoài các sản phẩm hiện hữu, tận dụng triệt để các nguồn lực vốn có tại công ty. Lựa chọn khách hàng mục tiêu để đưa ra các chính sách tiếp thị, giá cả cạnh tranh trong thu hút đầu tư cũng như chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng cho các dự án đang triển khai của công ty.
 - Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.
 - Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
 - Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.
 - Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.
 - Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2025, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

- Hoàn thiện dự án KCN Long Thành và KDC Tam An 1
- Hoàn thiện dự án Cụm xưởng cho thuê GĐ5 – KCN Long Thành
- Chuẩn bị đủ điều kiện để triển khai Cụm xưởng cho thuê GĐ6 – KCN Long Thành, tiếp thị đến các khách hàng.
- Triển khai Dự án nhà xưởng cho thuê theo đặt hàng của các khách hàng
- Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Nghiên cứu phương án kinh doanh tại phần đất thuê lại tại KCN Châu Đức, KCN Tân Đức để xây dựng nhà xưởng cho thuê, hợp tác kinh doanh với các nhà đầu tư khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định pháp luật.
- Dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1.
- Dự án Khu đô thị Sona Riverview.
- Các dự án khác: Trong những năm tới, HĐQT Công ty cũng định hướng tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản Công nghiệp nhằm duy trì và phát triển lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty tại các địa bàn trong và ngoài tỉnh.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

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



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL		Ghi chú
			01/01/2024	31/12/2024	
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	29,75%	29,75%	- TV. HĐQT Tổng công ty Sonadezi. - TGD, TV. HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức. - Chính lại tỷ lệ cho đúng với thực tế được ủy quyền.
2	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT. Tổng Giám đốc	10%	10%	- TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức. - TV.HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai - TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận. - Chính lại tỷ lệ cho đúng với thực tế được ủy quyền.
3	Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT không điều hành	10%	10%	- Phó TGD, TV.HĐQT Tổng công ty Sonadezi. - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức. - TV.HĐQT, TGD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận. - Chính lại tỷ lệ cho đúng với thực tế được ủy quyền.
4	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	- TV. HĐQT Công ty CP Phát triển đô thị Công nghiệp số 02 (D2D)
5	Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT độc lập	0%	0%	
6	Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành, Phó Tổng Giám đốc	0%	0%	- TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi An Bình. - TV.HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình.
7	Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành	0%	0%	- Phó Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển Đồng Nai (Không đại diện vốn của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai)

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

1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã ban hành 99 Nghị quyết/Quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

1.3.1. CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG TY

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

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Triển khai các dự án của Công ty như: Dự án KCN Long Thành, Dự án Cụm xưởng cho thuê tại KCN Long Thành/KCN Châu Đức, KDC Tam An 1, dự án CCN Long Phước 1.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.
- Chỉ đạo thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.
- Thuê đất tại KCN Tân Đức - Hàm Tân, Bình Thuận.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2025.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

1.3.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024

Trong năm 2024, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.
- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã có 04 buổi họp định kỳ và 63 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các Nghị quyết và Quyết định được ban hành như sau:

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Quyết định 01/02/QĐ-SZL-DA	08/01/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo hiểm mọi rủi ro xây dựng Nhà văn phòng ngoài nhà xưởng số 5 – KCN Châu Đức	100%
2	Quyết định 05/QĐ-SZL-DA	17/01/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng số 40 năm 2024	100%
3	Quyết định 08/QĐ-SZL-DA	23/01/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thiết kế đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 63	100%
4	Quyết định 09/QĐ-SZL-DA	24/01/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: “Ủi dọn mặt bằng các lô đất nhận bàn giao, làm đường tuần tra và hàng rào tạm (giai đoạn 2) tại CCN Long Phước 1”	100%
5	Quyết định 10/QĐ-SZL-DA	25/01/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Trồng cây xanh nhà xưởng số 66	100%
6	Nghị quyết 12/1/NQ-SZL-HĐQT	05/02/2024	Mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Tổ chức có liên quan của SZL)	100%
7	Nghị quyết 13/NQ-SZL-HĐQT	06/02/2024	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100%
8	Quyết định 13/3/QĐ-SZL-DA	06/02/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thiết kế đường dây trung thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 05 – KCN Châu Đức	100%
9	Quyết định 15/QĐ-SZL-DA	16/02/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 6 – KCN Long Thành	100%
10	Quyết định 15/1/QĐ-SZL-DA	16/02/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thiết kế trạm biến áp 1P-25KVA 12,7/0,23KV cấp điện hệ thống chiếu sáng đường nội bộ - Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5	100%
11	Quyết định 15/2/QĐ-SZL-DA	16/02/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Lắp đặt hàng rào, điện hạ thế và bảo trì nhà xưởng số 05 – KCN Châu Đức năm 2024	100%
12	Quyết định 16/4/QĐ-SZL-DA	19/02/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Cải tạo khối nhà làm việc số 1 (đợt 1)	100%
13	Quyết định 19/4/NQ-SZL-HĐQT	06/03/2024	Ban hành Quy định công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý thuộc thẩm quyền của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%
14	Nghị quyết 20/NQ-SZL-HĐQT	15/03/2024	Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 15 – NK V (2021 – 2026)	100%
15	Quyết định 21/QĐ-SZL-DA	18/03/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng và gói thầu giám sát thi công xây dựng: Đường dây trung thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 5 – KCN Châu Đức	100%
16	Quyết định 21/1/QĐ-SZL-DA	18/03/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thẩm tra an toàn giao thông đường M.13 – KCN Long Thành	100%
17	Quyết định 23/QĐ-SZL-DA	20/03/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Thay thế hệ thống đèn tín hiệu giao thông – KCN Long Thành	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	Quyết định 23/1/QĐ-SZL-DA	20/03/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng số 55 năm 2024	100%
19	Quyết định 24/1/QĐ-SZL-DA	21/03/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng và gói thầu giám sát thi công xây dựng: Đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA cấp điện nhà xưởng số 63	100%
20	Quyết định 25/2/QĐ-SZL-HĐQT	25/03/2024	Cử nhân sự làm người trực tiếp quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình Nhiệm kỳ IV (2024 – 2029)	100%
21	Quyết định 26/QĐ-SZL-DA	26/03/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Trồng cỏ nhưng thay thế cây lá trắng hiện hữu tại NX số 45	100%
22	Quyết định 27/5/QĐ-SZL-HĐQT	02/04/2024	Thông qua phương án thanh lý Hợp đồng thuê xưởng trước hạn và xử lý tài sản của Công ty TNHH Wonjin Korea Glotech tại Nhà xưởng 52&53	100%
23	Quyết định 33/QĐ-SZL-DA	24/04/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Mua sắm đèn Led cho hệ thống chiếu sáng nhà xưởng số 7, 8, 14, 18, 58 và 59 – KCN Long Thành	100%
24	Quyết định 33/1/QĐ-SZL-DA	24/04/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lập, thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công sửa chữa nhà xưởng số 10 – KCN Long Thành	100%
25	Quyết định 35/3/QĐ-SZL-DA	07/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thay thế các đường ống chữa cháy Nhà xưởng số 5	100%
26	Quyết định 35/8/QĐ-SZL-DA	07/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa và tái lập TBA 1P-25KVA cấp điện hệ thống chiếu sáng đường số 1 (đoạn từ đường số 6 đến đường số 9) – KCN Long Thành	100%
27	Quyết định 36/2/QĐ-SZL-DA	08/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì, sửa chữa cục bộ nhà xưởng số 12, 19 KCN Long Thành năm 2024	100%
28	Quyết định 36/3/QĐ-SZL-DA	08/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì, sửa chữa cục bộ nhà xưởng số 22, 23 KCN Long Thành năm 2024	100%
29	Quyết định 36/5/QĐ-SZL-DA	08/05/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 65	100%
30	Quyết định 36/6/QĐ-SZL-DA	08/05/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 64	100%
31	Quyết định 36/7/QĐ-SZL-DA	08/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo tái lập TBA 3P-400KVA và đường dây hạ thế cấp điện nhà xưởng số 6	100%
32	Quyết định 39/QĐ-SZL-DA	22/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Trồng cây xanh năm 2024	100%
33	Quyết định 39/5/QĐ-SZL-DA	22/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng TBA 1P-25KVA 12,7/0,23KV cấp điện hệ thống chiếu sáng đường nội bộ - Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
34	Nghị quyết 41/NQ-SZL-HĐQT	27/05/2024	Thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024	100%
35	Quyết định 43/2/QĐ-SZL-DA	03/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thay tôn flashing, lưới chắn côn trùng và xử lý thấm dột	100%
36	Quyết định 43/3/QĐ-SZL-DA	03/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa thay tôn nhà xưởng số 11 năm 2024	100%
37	Quyết định 44/QĐ-SZL-DA	04/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng số 37, 41 KCN Long Thành năm 2024	100%
38	Quyết định 48/QĐ-SZL-DA	12/06/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 68	100%
39	Quyết định 48/1/QĐ-SZL-DA	12/06/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng nhà xưởng số 69	100%
40	Quyết định 49/QĐ-SZL-DA	13/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo hệ thống chữa cháy Nhà xưởng số 17 và 18	100%
41	Quyết định 50/2/QĐ-SZL-DA	14/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thay mới tôn nhà xưởng số 16 năm 2024	100%
42	Quyết định 52/1/QĐ-SZL-DA	18/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thay mới tôn nhà xưởng số 15 năm 2024	100%
43	Quyết định 54/3/QĐ-SZL-DA	21/06/2024	Ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu tại Công ty CP Sonadezi Long Thành	100%
44	Nghị quyết 55/QĐ-SZL-HĐQT	25/06/2024	Công bố thông tin ký Hợp đồng/giao dịch với Tổ chức có liên quan – Công ty CP Sonadezi An Bình	100%
45	Nghị quyết 58/NQ-SZL-HĐQT	28/06/2024	Bổ nhiệm các nhân sự giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành	100%
46	Quyết định 58/1/QĐ-SZL-HCNS	28/06/2024	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc	100%
47	Quyết định 58/2/QĐ-SZL-HCNS	28/06/2024	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc	100%
48	Quyết định 58/3/QĐ-SZL-DA	28/06/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì Nhà xưởng số 3 – KCN Châu Đức năm 2024	100%
49	Quyết định 61/QĐ-SZL-DA	09/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công PCCC Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5.88ha – KCN Châu Đức	100%
50	Quyết định 61/1/QĐ-SZL-DA	09/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu hai gói thầu Lập, thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5.88 ha – KCN Châu Đức	100%
51	Quyết định 62/QĐ-SZL-DA	10/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Kiểm toán công trình nhà xưởng 64 – KCN Long Thành	100%
52	Quyết định 62/1/QĐ-SZL-DA	10/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Kiểm toán công trình nhà xưởng 65 – KCN Long Thành	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
53	Quyết định 62/2/QĐ-SZL-HĐQT	10/07/2024	CBTT việc ký Hợp đồng/Giao dịch với tổ chức có liên quan – SDV	100%
54	Quyết định 62/3/QĐ-SZL-DA	10/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng 50, 51, 56 – KCN Long Thành năm 2024	100%
55	Quyết định 65/QĐ-SZL-DA	23/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì chốt bảo vệ - CCN Long Phước 1	100%
56	Quyết định 65/2/QĐ-SZL-DA	23/07/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lắp đặt bổ sung trụ cứu hỏa – KCN Long Thành	100%
57	Quyết định 65/3/QĐ-SZL-DA	23/07/2024	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thiết kế đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA 22/0,4KV cấp điện nhà xưởng số 6	100%
58	Quyết định 65/4/QĐ-SZL-DA	23/07/2024	Thành lập tổ Thẩm định dự án Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5.88ha – KCN Châu Đức	100%
59	Quyết định 67/2/QĐ-SZL-DA	05/08/2024	Phê duyệt dự án Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5.88ha – KCN Châu Đức	100%
60	Quyết định 69/2/QĐ-SZL-DA	08/08/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Xây dựng hàng rào tạm và Ủi dọn mặt bằng CCN Long Phước 1 (giai đoạn 3)	100%
61	Quyết định 73/QĐ-SZL-DA	21/08/2024	Phê duyệt báo cáo kinh tế - Kỹ thuật đầu tư dự án Sửa chữa nhà xưởng số 10	100%
62	Quyết định 74/QĐ-SZL-DA	22/08/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa nhà xưởng số 10	100%
63	Quyết định 74/1/QĐ-SZL-HĐQT	22/08/2024	Thay đổi người đứng đầu Chi nhánh Cửa hàng xăng dầu Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	100%
64	Nghị quyết 76/1/NQ-SZL-HĐQT	27/08/2024	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	100%
65	Quyết định 77/1/QĐ-SZL-DA	28/08/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa hàng rào KCN Long Thành năm 2024	100%
66	Quyết định 78/QĐ-SZL-DA	29/08/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng đường M.13 – KCN Long Thành	100%
67	Quyết định 79/QĐ-SZL-DA	30/08/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Công viên cây xanh Khu dân cư Tam An 1 năm 2024	100%
68	Nghị quyết 80/NQ-SZL-HĐQT	04/09/2024	Thông qua ngày ĐKCC để thực hiện quyền chi trả cổ tức Đợt 2 năm 2023	100%
69	Quyết định 86/QĐ-SZL-DA	17/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thay thế đường ống cụm đồng hồ nước đường số 4, 7, 8, 9, 11, 12 – KCN Long Thành	100%
70	Quyết định 86/1/QĐ-SZL-DA	17/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa nhà xưởng số 22, 24, 25 năm 2024	100%
71	Quyết định 86/2/QĐ-SZL-DA	17/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lắp đặt hệ thống chiếu sáng đường nội bộ - Cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
72	Quyết định 86/3/QĐ-SZL-DA	17/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thi công xây dựng đường dây trung hạ thế và TBA 3P-400KVA 22/0,4KV cấp điện nhà xưởng số 66	100%
73	Quyết định 87/QĐ-SZL-DA	18/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa Đồn Công an KCN Long Thành và Chốt trung đội dân quân tự vệ KCN Long Thành	100%
74	Quyết định 88/QĐ-SZL-DA	19/09/2024	Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình cải tạo nhà máy xử lý nước thải KCN Long Thành giai đoạn 1, 2, 3 – Công suất 15.000m3/ngày đêm	100%
75	Quyết định 89/4/QĐ-SZL-DA	20/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa, cải tạo hệ thống thu gom nước mưa tại một số vị trí trong KCN Long Thành	100%
76	Quyết định 90/QĐ-SZL-DA	23/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình chợ dân sinh khu tái định cư Tam An 1	100%
77	Quyết định 91/QĐ-SZL-DA	24/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo Nhà kho, Nhà văn phòng Công ty năm 2024	100%
78	Quyết định 91/1/QĐ-SZL-DA	24/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cung cấp, lắp đặt thay thế thiết bị đo lưu lượng đầu vào và đầu ra hư hỏng do sét và cung cấp, lắp đặt bổ sung hệ thống chống sét lan truyền cho các thiết bị đo lưu lượng còn lại kết nối với trạm quan trắc tự động tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Thành	100%
79	Quyết định 91/2/QĐ-SZL-DA	24/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo trạm bơm nước thải số 1 – KCN Long Thành	100%
80	Quyết định 91/3/QĐ-SZL-DA	24/09/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sửa chữa các nhà xưởng KCN Long Thành theo kiểm tra định kỳ (lần 1)	100%
81	Quyết định 93/QĐ-SZL-DA	27/09/2024	Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Phước 1	100%
82	Nghị quyết 96/NQ-SZL-HĐQT	04/10/2024	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – SDV	100%
83	Quyết định 98/QĐ-SZL-DA	10/10/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Kè gia cố bờ suối Nước Trong đoạn từ cửa xả số 2 đến ranh KCN	100%
84	Quyết định 102/1/QĐ-SZL-DA	17/10/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Cải tạo Nhà máy xử lý nước thải KCN Long Thành giai đoạn 1, 2, 3 – Công suất 15.000m3/ngày đêm	100%
85	Quyết định 110/3/QĐ-SZL-DA	06/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng số 52, 53 KCN Long Thành năm 2024	100%

STT	Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
86	Quyết định 111/5/QĐ-SZL-DA	07/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Duy tu hạ tầng KCN Long Thành năm 2025	100%
87	Quyết định 112/QĐ-SZL-DA	08/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành dự án Nhà xưởng số 70, 71, 72 – Đầu tư xây dựng theo yêu cầu khách hàng	100%
88	Quyết định 112/3/QĐ-SZL-DA	08/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Sơn mới nhà văn phòng và cải tạo mương đường ống xăng dầu tại Cửa hàng xăng dầu Sonadezi Long Thành	100%
89	Quyết định 112/4/QĐ-SZL-DA	08/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Bảo trì nhà xưởng số 57 năm 2024.	100%
90	Quyết định 112/5/QĐ-SZL-DA	08/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Đường nội bộ thuộc dự án Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha – KCN Châu Đức	100%
91	Quyết định 112/8/QĐ-SZL-DA	08/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Nhà văn phòng thuộc dự án Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88ha – KCN Châu Đức	100%
92	Quyết định 115/QĐ-SZL-DA	27/11/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Mua sắm đèn led cho hệ thống chiếu sáng nhà xưởng số 1, 2, 3 – KCN Châu Đức	100%
93	Nghị quyết 116/NQ-SZL-HĐQT	28/11/2024	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty CP Xây dựng Đồng nai	100%
94	Nghị quyết 117/NQ-SZL-HĐQT	29/11/2024	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – SDV	100%
95	Quyết định 119/1/QĐ-SZL-DA	04/12/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Hàng rào phân cách giữa 02 nhà xưởng 52 và 53 KCN Long Thành	100%
96	Quyết định 122/QĐ-SZL-DA	11/12/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu tái định cư Tam An	100%
97	Nghị quyết 124/NQ-SZL-HĐQT	24/12/2024	Công bố thông tin ký Thỏa thuận/Hợp đồng/Giao dịch thuê lại đất tại KCN Tân Đức với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	100%
98	Nghị quyết 125/1/NQ-SZL-HĐQT	25/12/2024	Chi thưởng nhân dịp Tết Âm lịch Ất Tỵ năm 2025	100%
99	Nghị quyết 127/NQ-SZL-HĐQT	31/12/2024	Công bố thông tin ký hợp đồng/giao dịch với tổ chức có liên quan – Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	100%



1.3.3. KẾ HOẠCH ĐỂ TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

Trong năm 2025, HĐQT sẽ tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

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

- Về cơ cấu tổ chức

Theo nhiệm kỳ V (2021-2026), HĐQT có tất cả 07 Thành viên, trong đó có 02 Thành viên HĐQT độc lập, 02 Thành viên HĐQT tham gia công tác điều hành.

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

- Về cơ chế vận hành hoạt động

- Năm 2024, HĐQT đã tổ chức 04 buổi họp định kỳ và 63 buổi họp thông qua việc lấy ý kiến HĐQT. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu đầy đủ, tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty... đều được thảo luận, phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ đã đề ra trong năm 2024.

- Về kết quả công tác quản trị và giám sát

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

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

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

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

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

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Phạm Anh Tuấn	TV. HĐQT – TGD
3	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
6	Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ/VĐL	
			01/01/2024	31/12/2024
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	3,00%	3,00%
2	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%
3	Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên Ban Kiểm soát	0%	0%

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát trong năm đã hoạt động theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty để từ đó có cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động của Công ty.
- Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tiến hành công tác kiểm tra trực tiếp tình hình hoạt động của Công ty và đã có những ý kiến đóng góp cho công tác quản lý điều hành hoạt động của Công ty.
- Định hướng trong năm tới ngoài công tác giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc thực hiện các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

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

3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

- Thù lao của HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng.
- Thù lao của BKS : 4.000.000 đồng/người/tháng
- Lương của Trưởng BKS chuyên trách : 31.800.000 đồng/tháng
- Thưởng của HĐQT : 90.000.000 đồng/người
- Thưởng của BKS : 45.000.000 đồng/người

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024, Thù lao thực hiện của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được điều chỉnh theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH là 1.581.000.000 đồng.

Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 814.399.000 đồng.

3.2. TỔNG THU NHẬP CỦA NĂM (lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác, chi phí cho từng TV.HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý)

- Thù lao của Hội đồng quản trị Công ty

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2024 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	186.000.000	
2	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT	186.000.000	
3	Đinh Ngọc Thuận	TV. HĐQT	186.000.000	
4	Đỗ Thị Quỳnh An	TV. HĐQT	186.000.000	
5	Trần Anh Tuấn	TV. HĐQT	186.000.000	
6	Nguyễn Thế Phòng	TV. HĐQT	186.000.000	
7	Trần Thị Thanh Thủy	TV. HĐQT	186.000.000	

- Thù lao/thu nhập của Ban Kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2024 (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng BKS	923.900.00	
2	Trịnh Thị Hoa	TV.BKS	93.000.000	
3	Dương Ngọc Trúc Yên	TV.BKS	93.000.000	

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2024 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Anh Tuấn	TV.HĐQT, Tổng Giám đốc	1.398.038.000	
2	Lê Xuân Sâm	Phó TGD	1.318.063.982	
3	Trần Anh Tuấn	Phó TGD	365.400.000	
4	Lê Thị Giang	Phó TGD	344.882.000	
5	Huỳnh Long Đức	Phó TGD	76.666.667	
6	Phạm Trần Hưng Thịnh	Giám đốc Tài chính - KTT	922.900.000	

3.3. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ: Không**3.4. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ****Hợp đồng với tổ chức liên quan**

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (SDV)	- Ông Lê Xuân Sâm – TV. HĐQT	- Hợp đồng thuê XLNT trong KCN Long Thành (HĐ 01/HĐDVTXL-NT/SZL/KDĐT ngày 01/12/2009). - Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện lấy mẫu và thử nghiệm để kiểm soát chất lượng nước thải đầu nối - Hợp đồng 26/HĐ-SDV/PTN ngày 29/7/2024 lấy và thử nghiệm mẫu nước thải sau xử lý của MNXLNT - Hợp đồng 51/HĐNT.XLCT ngày 08/10/2024 thu gom, vận chuyển, XLCT nguy hại và chất thải công nghiệp - Hợp đồng nguyên tắc vận chuyển và xử lý nước thải (HĐ 67-2022/HĐNT.XLCT ngày 31/03/2022. -Hợp đồng thuê dịch vụ vệ sinh duy trì hàng ngày tại khối VP.	55,400 tỷ 0,708 tỷ 0,038 tỷ 0,04 tỷ 12 triệu đồng/chuyến 16,2 triệu đồng/tháng
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)	- Ông Lê Xuân Sâm – TV. HĐQT	Thuê dịch vụ bảo vệ tại KCN Long Thành, Cụm công nghiệp Long Phước 1, Nhà xưởng tại KCN Châu Đức	1,417 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền
3	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	- Ông Nguyễn Văn Tuấn – Chủ tịch HĐQT - Ông Phạm Anh Tuấn – TV. HĐQT - Ông Đinh Ngọc Thuận – TV. HĐQT	Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ/SZC/KD ngày 06/01/2011 -Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ/SZC/KD ngày 20/11/2011 -Hợp đồng thuê đất số 06-12/HĐTĐ/SZC/KD ngày 25/12/2012 -Hợp đồng thuê đất số 09-13/HĐTĐ/SZC/KD ngày 09/04/2013 -Hợp đồng thuê đất số 10-13/HĐTĐ/SZC/KD ngày 24/10/2013 -Hợp đồng thuê đất số 78/HĐTĐ – SZC- KD ngày 06/05/2021	5,847 tỷ
4	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	- Bà Trần Thị Thanh Thủy là TV. HĐQT	Hợp đồng tiền gửi: 1. Hợp đồng số 01/2024/HĐTG ngày 07/06/2024 Hợp đồng vay vốn: 1. Hợp đồng số 34/2020/HĐTD - TD ngày 27/07/2020 2. Hợp đồng số 01/2023/HĐTG ngày 16/01/2023	20 tỷ 45 tỷ 135 tỷ
5	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	- Ông Phạm Anh Tuấn – TV.HĐQT, Tổng giám đốc - Ông Đinh Ngọc Thuận - TV.HĐQT	Bản thỏa thuận 05/2024/TTh-SZT-KD ngày 26/12/2024 về việc thuê 6ha đất tại KCN Tân Đức	71,17 tỷ



Giao dịch với tổ chức liên quan

STT	Cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ	3600335363 Ngày 07/01/2010, Sở kế hoạch & Đầu tư ĐN	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa, Đồng Nai
2	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	3600471493, ngày 05/09/2000, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	211,213 QL 15, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
3	HĐQT và Ban TGD	Nhân sự quản lý chủ chốt		
4	Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.	Cổ đông nội bộ Người có liên quan của TV.HĐQT	3600471493, ngày 05/09/2000, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai	211,213 QL 15, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
5	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600449307, ngày 12/01/2000, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113 – 116 Lô C đường 9, KDC An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
6	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600899948, ngày 26/06/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
7	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	3600890938, ngày 15/05/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KC Biên Hòa 1
8	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	3601635899, ngày 29/04/2009, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2
9	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600259296, ngày 07/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 48, CMT8, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai

Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị quyết số 55/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 111/NQ-SZL-HĐQT Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Trả cổ tức năm 2023 – (20%)	30,714 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị quyết số 55/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 111/NQ-SZL-HĐQT	Trả cổ tức năm 2023 – Đợt 2 (20%)	3,397 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị quyết số 55/NQ-SZL-HĐQT Nghị quyết số 111/NQ-SZL-HĐQT	Trả cổ tức năm 2023 – Đợt 2 (20%)	0,161 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Gửi tiền có kỳ hạn Lãi tiền gửi có kỳ hạn Vay vốn Trả nợ gốc Trả lãi vay	20 tỷ 1,246 tỷ 35,898 tỷ 36 tỷ 3,004 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Bán hàng (cho thuê mặt bằng, đất thô, Phí quản lý; bán xăng dầu, nước, nước thải, điện thi công..) Mua hàng (Thi công xây dựng)	3,872 tỷ 10,189 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ (thuê mặt bằng, phí sử dụng nước...) Bán xăng, dầu, sử dụng nước	5,847 tỷ 0,001 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Bán hàng (xăng, dầu; sử dụng nước..) Mua hàng hóa, dịch vụ	0,577 tỷ 56,411 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	1,417 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ (nước sạch) Mua hàng hóa dịch vụ (nước uống)	78,955 tỷ 0,079 tỷ

STT	Cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, Ngày cấp, Nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
10	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600274914, ngày 16/10/2015, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 9, Đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai
11	Công ty CP xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600510590, ngày 22/01/2002, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai
12	Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600322445, ngày 13/12/2004 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.	Số 121, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
13	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3603474037 ngày 21/12/2020, Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
14	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600899948, ngày 26/06/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
15	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của Ban Tổng Giám đốc	3600890938, ngày 15/05/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1
16	Công ty CP Sonadezi An Bình	Người có liên quan của TV.HĐQT	3600449307, ngày 12/01/2000, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113 – 116 Lô C đường 9, KDC An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai
17	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Công ty con thuộc Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3601867699 ngày 01/07/2009 Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai

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

Trong năm 2024, HĐQT đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ, và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển giai đoạn 2021-2026. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết về đầu tư, về nhân sự, các quy chế quản trị, tổ chức bộ máy công ty. Các nội dung chủ yếu về công tác quản trị công ty.

Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ (vận chuyển & xử lý rác)	0,056 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ (XDCB) Bán hàng (sử dụng nước...)	9,431 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa dịch vụ (XDCB) Bán hàng (sử dụng nước...)	(0,042) tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024	Nghị Quyết số 435/NQ-SZL-HĐQT	Mua hàng hóa, dịch vụ	0,210 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024		Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 (10%)	12,096 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024		Nhận cổ tức năm 2023 (20%)	0,5 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024		Nhận cổ tức năm 2023 (11%)	0,84 tỷ
01/01/2024 đến 31/12/2024		Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 và tạm ứng đợt 1 năm 2024	8,32 tỷ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- ▶ Ý KIẾN KIỂM TOÁN
- ▶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN


RSM
Ư VẤN
RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

Số: 65/2025/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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
ASSURANCE | 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.

3

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

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Trịnh Thanh Thanh
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2025-026-1

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

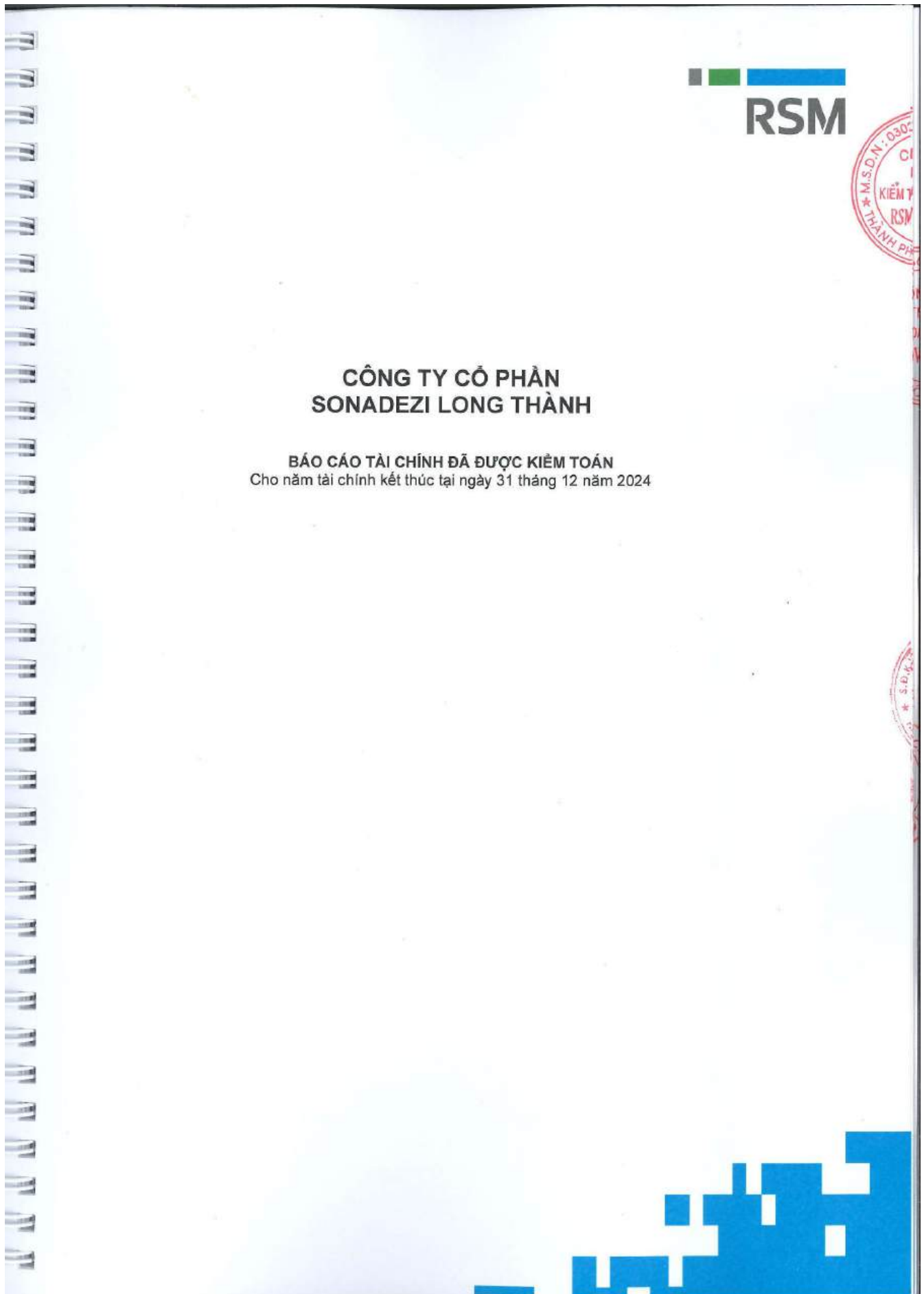
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025

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.



2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

www.rsm.global/vietnam

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

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 trong việc đo giá trị tài sản hoặc nhầm lẫn.

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 trong yếu hay không.

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

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

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Trịnh Thanh Thanh**
Phó Tổng Giám đốcGiấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2025-026-1**Lê Việt Hà**
Kiểm toán viênGiấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		277.676.242.016	421.478.302.676
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	51.311.807.978	173.648.046.494
1. Tiền	111		51.311.807.978	46.048.046.494
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	127.600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	70.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	20.000.000.000	70.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		78.861.464.889	54.385.732.034
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	20.543.577.166	23.823.123.566
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	9.131.862.319	1.759.394.256
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	55.346.843.987	34.459.285.527
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(6.160.818.583)	(5.656.071.315)
IV. Hàng tồn kho	140		117.313.775.033	116.184.070.781
1. Hàng tồn kho	141	4.7	117.313.775.033	116.184.070.781
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.189.194.116	7.260.453.367
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	6.654.200.870	774.561.148
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	3.534.993.246	6.302.732.675
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	-	183.159.544
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.608.239.153.648	1.491.725.965.449
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.680.592.539	3.680.592.539
II. Tài sản cố định	220		186.266.712.979	202.351.536.491
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	186.034.345.979	202.007.085.491
Nguyên giá	222		623.584.412.230	616.356.847.667
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(437.550.066.251)	(414.349.762.176)
2. Tài sản cố định vô hình	227		232.367.000	344.451.000
Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.092.444.134)	(980.360.134)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	497.816.387.986	501.738.051.815
1. Nguyên giá	231		926.346.518.918	876.378.133.747
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(428.530.130.932)	(374.640.081.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	4.8	315.222.557.853	296.531.118.734
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		315.222.557.853	296.531.118.734
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	391.796.400.000	270.836.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		287.296.400.000	166.336.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		213.456.502.291	216.588.265.870
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	209.672.579.389	214.482.881.171
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.18	3.783.922.902	2.105.384.699
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.885.915.395.664	1.913.204.268.125

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.255.805.327.572	1.324.941.506.866
I. Nợ ngắn hạn	310		205.204.026.280	212.947.500.081
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	18.508.855.971	35.275.122.748
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.499.720.818	2.563.090.369
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	3.377.248.596	259.985.840
4. Phải trả người lao động	314		4.629.229.000	4.258.871.917
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	45.502.692.243	35.024.205.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	25.626.680.960	25.641.165.200
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	6.706.897.466	12.700.781.135
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	78.872.555.560	78.940.283.296
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	19.480.145.666	18.283.993.856
II. Nợ dài hạn	330		1.050.601.301.292	1.111.994.006.785
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	16.084.000.000	18.584.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	9.356.992.088	10.526.923.088
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	619.415.023.667	645.041.725.207
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	275.228.420.469	261.396.162.075
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	130.516.865.068	176.445.196.415
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		630.110.068.092	588.262.761.259
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	630.110.068.092	588.262.761.259
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	5.486.321.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.323.606.949)	(22.323.606.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.380.585.396	74.021.585.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		271.418.368.410	239.930.061.577
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		166.846.056.577	158.590.623.315
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.572.311.833	81.339.438.262
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.885.915.395.664	1.913.204.268.125

Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốcPhạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởngTiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	488.191.875.766	441.070.578.052
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		488.191.875.766	441.070.578.052
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	326.265.121.624	288.516.716.344
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		161.926.754.142	152.553.861.708
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	24.777.176.324	25.149.259.842
6. Chi phí tài chính	22		3.907.316.743	2.802.115.690
Trong đó, chi phí lãi vay	23		3.907.094.318	2.802.082.138
7. Chi phí bán hàng	25		4.356.375.380	3.751.215.510
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	44.903.256.752	46.268.592.507
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		133.536.981.591	124.881.197.843
10. Thu nhập khác	31		2.855.837.353	3.109.480.364
11. Chi phí khác	32	5.5	10.029.278.520	978
12. Lợi nhuận khác	40		(7.173.441.167)	3.109.479.386
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		126.363.540.424	127.990.677.229
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	23.469.766.794	25.506.544.034
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.678.538.203)	(730.945.067)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		104.572.311.833	103.215.078.262
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	3.059	3.270
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.5	3.059	3.270

Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốcPhạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởngTiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		126.363.540.424	127.990.677.229
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	76.643.300.620	69.509.393.960
Các khoản dự phòng	03	5.6	504.747.268	960.561.509
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(275.858)	(170.235)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.939.803.496)	(25.149.056.055)
Chi phí lãi vay	06		3.907.094.318	2.802.082.138
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		182.478.603.276	176.113.488.546
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(22.965.471.643)	498.325.425
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.004.152.914)	(38.528.478.675)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		43.064.854.601	58.740.104.732
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.069.337.940)	6.865.045.424
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.988.541.318)	(2.703.630.138)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(20.156.110.190)	(27.781.678.784)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		106.700.000	11.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.792.159.190)	(12.839.659.549)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		163.674.384.682	160.374.516.981
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		(140.135.255.068)	(220.528.414.175)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		163.125.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(26.000.000.000)	(161.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		76.000.000.000	268.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(120.960.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.712.568.534	31.113.494.562
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(185.219.561.079)	(82.414.919.613)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.974.970.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	35.898.340.997	46.073.633.047
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(81.894.400.080)	(48.543.200.040)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.16	(54.692.644.000)	(76.412.436.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(100.688.703.083)	(76.907.032.993)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(122.233.879.480)	1.052.564.375
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		173.648.046.494	172.285.071.042
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(102.359.036)	310.411.077
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	51.311.807.978	173.648.046.494

Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốcPhạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởngTiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 16 ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	153.570.000.000	52,75
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	137.578.400.000	47,25
Cộng		291.148.400.000	100,00	291.148.400.000	100,00

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 113 (31/12/2023: 110).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
CTCP Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	22,49%	22,49%	22,49%
CTCP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	20%	20%	20%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh CTCP Sonadezi Long Thành – Cửa hàng Xăng dầu Sonadezi Long Thành	Bán buôn xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	Đường số 1, KCN Long Thành, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu Công nghiệp Châu Đức, Xã Nghĩa Thành, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

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. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và 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 đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Phương pháp khấu hao

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

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

	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 – 25 năm	03 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 10 năm	03 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm	06 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 12 năm	03 – 10 năm
▪ Khác	04 năm	04 năm

3.8. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính các bất động sản là nhà cửa, vật kiến trúc là từ 03 đến 20 năm và cơ sở hạ tầng là 07 đến 15 năm.

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí thuê đất KCN Châu Đức, chi phí kinh doanh nhà, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh nhà đất,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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:

- Tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng, thuê tài sản cố định trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần tối đa không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng được phân bổ từ 01 đến 07 năm;
- Chi phí trả trước kinh doanh đất trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ từ 01 đến 42 năm;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ từ 01 đến 5 năm;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ tối đa không quá 03 năm.

3.13. 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.

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

PHỤ LỤC
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI
LONG THÀNH
ANH-T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. 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.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

Đối với việc ghi nhận doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng, doanh thu được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp và khách hàng thuê tài sản đã sử dụng tài sản.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn và khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

3.22. 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Dịch vụ cung cấp nước: 5%;
- Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất: 0%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 110/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2024 và theo Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 142/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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.

3.23. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.25. 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.

3.26. Các bên liên quan

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

3.27. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	46.964.825	42.276.146
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.264.843.153	46.005.770.348
Các khoản tương đương tiền	-	127.600.000.000
Cộng	51.311.807.978	173.648.046.494

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày báo cáo được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại bên liên quan – Xem thêm Mục 8	20.000.000.000	20.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng khác	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Tại ngày 31/12/2024
VND

Tại ngày 01/01/2024
VND

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
CTCP Sonadezi An Bình (a)	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
CTCP Sonadezi Bình Thuận (b)	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-

Đầu tư vào đơn vị khác:

CTCP Dịch vụ Sonadezi (c)	2.500.000.000	7.154.166.667	-	2.500.000.000	7.185.000.000	-
CTCP Sonadezi Châu Đức (d)	221.760.000.000	769.305.600.000	-	100.800.000.000	539.481.600.000	-
CTCP Sonadezi Long Bình (e)	63.036.400.000	100.101.803.200	-	63.036.400.000	78.921.572.800	-
Cộng	287.296.400.000	876.561.569.867	-	166.336.400.000	625.588.172.800	-

(a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là xây dựng, sản xuất bê tông và kinh doanh Khu công nghiệp.

(b) Khoản đầu tư chiếm 20,00% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi Bình Thuận, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là kinh doanh Khu công nghiệp.

(c) Khoản đầu tư chiếm 5,00% vốn điều lệ của CTCP Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của CTCP Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại.

(d) Khoản đầu tư chiếm 10,08% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán là SZC. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản. Năm 2024, Công ty đã mua 6.048.000 Cổ phiếu phát hành thêm của CTCP Sonadezi Châu Đức với đơn giá là 20.000 đồng/cổ phiếu theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 12/1/NQ-SZL-HĐQT ngày 04 tháng 02 năm 2024.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(e) Khoản đầu tư chiếm 8,40% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch đóng cửa tại thời điểm cuối năm trên thị trường HOSE, HNX và giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liên kế gần nhất tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM.

(Xem trang tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	177.033.750	395.555.314
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	5.797.531.208	5.821.170.366
Công ty TNHH Samil Vina	5.131.888.422	3.898.315.789
Công ty TNHH Global Dyeing	4.901.165.998	3.546.200.907
Các khách hàng khác (*)	4.535.957.788	10.161.881.190
Cộng	20.543.577.166	23.823.123.566

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	184.800.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Tiên Triết	4.751.628.448	-
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	1.393.192.993	-
Các nhà cung cấp khác (*)	2.987.040.878	1.574.594.256
Cộng	9.131.862.319	1.759.394.256

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
VND				
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8 (*)	21.400.218.000	-	274.794.000	-
Tạm ứng	425.701.563	-	213.000.000	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	33.264.795.796	-	33.051.409.000	-
Phải thu khác	256.128.628	-	920.082.527	-
Cộng	55.346.843.987	-	34.459.285.527	-

Dài hạn:

Ký cược, ký quỹ (**)

3.680.592.539

3.680.592.539

(*) Trong đó, khoản phải thu khác từ bên liên quan có giá trị là 21.353.040.000 VND là khoản tiền đặt cọc giữ đất tại Khu công nghiệp Tân Đức theo Biên bản thỏa thuận số 05/2024/TTh-SZT-KD ngày 26 tháng 12 năm 2024.

(**) Là khoản tiền ký quỹ cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
VND				
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	6.160.818.583	-	6.185.818.583	529.747.268

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZILONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số đầu năm	(5.656.071.315)	(5.435.121.915)
Trích lập trong năm	(504.747.268)	(960.561.509)
Xóa nợ trong năm	-	739.612.109
Số cuối năm	(6.160.818.583)	(5.656.071.315)

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn từ trên 03 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2024 VND				Tại ngày 01/01/2024 VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	5.794.077.746	-	Trên 03 năm		5.819.077.746	529.747.268	Từ trên 01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	Trên 03 năm		366.740.837	-	Trên 03 năm
Cộng	6.160.818.583	-			6.185.818.583	529.747.268	

Các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý của Công ty được chi tiết tại Mục 4.22.



101 2 - 2 / 511

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	201.235.000	-	147.200.000	-
Chi phí SXKD dở dang	75.334.845.661	-	115.652.155.553	-
Thành phẩm	40.369.896.875	-	-	-
Hàng hóa	1.407.797.497	-	384.715.228	-
Cộng	117.313.775.033	-	116.184.070.781	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Hạng mục xây dựng Cụm công nghiệp Long Phước	257.989.957.341	242.426.843.216
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	34.978.700.979	38.110.676.213
Hạng mục xây dựng Khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.872.934.261	9.843.440.261
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	6.379.239.752	2.763.022.562
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	4.055.526.814	1.440.937.776
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Cộng	315.222.557.853	296.531.118.734

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	582.696.873.700	14.814.766.639	12.254.530.997	6.286.967.282	303.709.049	616.356.847.667
Mua trong năm	5.529.065.599	549.470.300	918.321.818	841.501.391	-	7.838.359.108
Thanh lý trong năm	-	-	(610.794.545)	-	-	(610.794.545)
Tại ngày 31/12/2024	588.225.939.299	15.364.236.939	12.562.058.270	7.128.468.673	303.709.049	623.584.412.230
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2024	387.609.876.034	12.504.605.650	9.136.023.000	4.795.548.443	303.709.049	414.349.762.176
Khấu hao trong năm	22.016.623.778	431.364.569	814.863.000	548.247.273	-	23.811.098.620
Thanh lý trong năm	-	-	(610.794.545)	-	-	(610.794.545)
Tại ngày 31/12/2024	409.626.499.812	12.935.970.219	9.340.091.455	5.343.795.716	303.709.049	437.550.066.251
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	195.086.997.666	2.310.160.989	3.118.507.997	1.491.418.839	-	202.007.085.491
Tại ngày 31/12/2024	178.599.439.487	2.428.266.720	3.221.966.815	1.784.672.957	-	186.034.345.979

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 272.915.099.448 VND.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 25.757.349.095 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2024 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Nhà	859.893.285.033	44.659.524.548	(196.815.678)	904.355.993.903
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	5.505.676.301	-	21.990.525.015
Cộng	876.378.133.747	50.165.200.849	(196.815.678)	926.346.518.918
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	366.209.239.932	52.247.101.000	-	418.456.340.932
Cơ sở hạ tầng	8.430.842.000	1.642.948.000	-	10.073.790.000
Cộng	374.640.081.932	53.890.049.000	-	428.530.130.932
Giá trị còn lại:				
Nhà	493.684.045.101			485.899.652.971
Cơ sở hạ tầng	8.054.006.714			11.916.735.015
Cộng	501.738.051.815			497.816.387.986

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 186.429.271.542 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	671.894.593	496.199.593
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	5.941.559.103	278.361.555
Chi phí trả trước khác	40.747.174	-
Cộng	6.654.200.870	774.561.148
Dài hạn:		
Chi phí trả trước kinh doanh đất	40.561.175.691	40.640.254.528
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	836.992.406	531.096.769
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.841.954.507	3.381.831.005
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	150.534.290.140	154.492.270.166
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	325.690.631	282.579.689
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	14.205.123.539	14.787.496.539
Chi phí trả trước dài hạn khác	367.352.475	367.352.475
Cộng	209.672.579.389	214.482.881.171

(*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 31/12/2024 là 110.184.673.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 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	6.404.646.490	6.404.646.490	10.617.049.475	10.617.049.475
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Gia Thịnh	3.189.615.324	3.189.615.324	2.592.038.376	2.592.038.376
Công ty TNHH Thịnh Phong	2.501.825.583	2.501.825.583	2.430.036.625	2.430.036.625
Các nhà cung cấp khác	6.412.768.574	6.412.768.574	19.635.998.272	19.635.998.272
Cộng	18.508.855.971	18.508.855.971	35.275.122.748	35.275.122.748

(*) Tại ngày 31/12/2024, phải trả cho các đối tượng khác ngắn hạn có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Người mua trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Công ty TNHH Olympus Việt Nam	4.084.000.000	5.084.000.000
Samtec INC	12.000.000.000	13.500.000.000
Cộng	16.084.000.000	18.584.000.000

4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	3.534.993.246	24.170.639.923	(26.938.379.352)	6.302.732.675
Trong năm VND				
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Phải nộp	Đã nộp/ Đã khấu trừ	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	8.444.467.380	8.444.467.380	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	23.469.766.794	20.156.110.190	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.298.754.733	2.308.448.733	135.125.000
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	13.736.888.640	13.736.888.640	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí	-	889.938.200	893.478.504	124.860.840
Cộng	-	48.844.815.747	45.544.393.447	183.159.544
				259.985.840

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	44.265.169.191	34.702.526.174
Các khoản trích trước khác	1.237.523.052	321.679.546
Cộng	45.502.692.243	35.024.205.720
Dài hạn:		
Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	9.356.992.088	10.526.923.088

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	60.000.000	180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn từ các đối tượng khác	4.948.768.600	10.982.896.135
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	227.321.000	230.885.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.470.807.866	1.307.000.000
Cộng	6.706.897.466	12.700.781.135
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả dài hạn (*)	163.679.211.304	169.524.897.304
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	111.549.209.165	91.871.264.771
Cộng	275.228.420.469	261.396.162.075

(*) Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm được chi tiết như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	169.755.782.304	175.565.564.304
Cổ tức phải trả	54.689.080.000	76.448.340.000
Tổng số cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(54.692.644.000)	(76.412.436.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức (**)	(5.845.686.000)	(5.845.686.000)
Cộng	163.906.532.304	169.755.782.304

(**) Nghị quyết ĐHCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND – Xem thêm Mục 4.21.1.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	681.690.800	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	24.892.876.560	24.892.876.560
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	52.113.600	66.597.840
Cộng	25.626.680.960	25.641.165.200
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	18.394.661.434	19.076.352.234
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	599.586.349.433	624.479.246.573
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.434.012.800	1.486.126.400
Cộng	619.415.023.667	645.041.725.207

4.18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.783.922.902	2.105.384.699

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	36.000.000.000	36.000.000.000	38.954.116.784	36.000.000.000	33.045.883.216	33.045.883.216
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	3.650.155.480	3.650.155.480	3.650.155.480	6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	33.282.400.080	33.282.400.080	33.282.400.080	33.282.400.080	33.282.400.080	33.282.400.080
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000
Cộng	78.872.555.560	78.872.555.560	81.826.672.344	81.894.400.080	78.940.283.296	78.940.283.296
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	6.551.864.909	6.551.864.909	35.898.340.997	38.954.116.784	9.607.640.696	9.607.640.696
Vay dài hạn từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	-	-	-	3.650.155.480	3.650.155.480	3.650.155.480
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	116.488.400.278	116.488.400.278	-	33.282.400.080	149.770.800.358	149.770.800.358
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	7.476.599.881	7.476.599.881	-	5.940.000.000	13.416.599.881	13.416.599.881
Cộng	130.516.865.068	130.516.865.068	35.898.340.997	81.826.672.344	176.445.196.415	176.445.196.415

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

▪ Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	45.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	66 tháng
Lãi suất:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 4 tại Khu công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo:	Các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC – TD ngày 27 tháng 7 năm 2020 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 40.677.280.178 VND – Xem thêm Mục 4.10.
Hạn mức vay:	135.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	66 tháng
Lãi suất:	7,5%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo:	Đảm bảo bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/HĐTC – TD ngày 16 tháng 01 năm 2023 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 145.751.991.364 VND – Xem thêm Mục 4.10.

▪ Vay dài hạn Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay:	30.000.000.000 VND
Thời hạn vay:	57 tháng
Lãi suất:	4,28%/năm
Mục đích vay:	Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư hạng mục xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000 m3/ngày đêm thuộc Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Long Thành.
Tài sản đảm bảo:	Thư cam kết bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà với giá trị bảo lãnh là 23.666.155.480 VND theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 06/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ngày 14 tháng 9 năm 2021 giữa Công ty và Ngân hàng được bảo đảm bởi tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất) đã thế chấp ngân hàng trước đó.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa:

Hạn mức vay: 453.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 84 tháng
Lãi suất: Từ 6,6% đến 7,5%/năm
Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại ngày 31/12/2024 là 110.184.673.230 VND – Xem thêm Mục 4.11.
Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp với giá trị bảo lãnh không vượt quá 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 33.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 60 tháng
Lãi suất: Từ 7,5% đến 10,7%/năm
Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 25.757.349.095 VND – Xem thêm Mục 4.9.

4.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2024	18.283.993.856
Trích quỹ trong năm	13.881.611.000
Thu trong năm	106.700.000
Chi trong năm	(12.792.159.190)
Tại ngày 31/12/2024	19.480.145.666

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Vốn chủ sở hữu

4.21.1. 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
			Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	155.245.985.396	225.398.363.315	561.832.092.997
Tăng vốn trong năm trước	91.148.400.000	-	-	(91.148.400.000)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	103.215.078.262	103.215.078.262
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2023 – Xem thêm Mục 4.16	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	(8.156.726.000)	(8.156.726.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	9.924.000.000	(9.924.000.000)	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.485.702.000	489.268.000	-	-	1.974.970.000
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	-	-	(21.875.640.000)	(21.875.640.000)
Tại ngày 01/01/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	74.021.585.396	239.930.061.577	588.262.761.259
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	104.572.311.833	104.572.311.833
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2024 – Xem thêm Mục 4.16	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	(13.881.611.000)	(13.881.611.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.359.000.000	(10.359.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2023 (*)	-	-	-	-	(54.689.080.000)	(54.689.080.000)
Tại ngày 31/12/2024	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết ĐHCĐ số 28/NQ-SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	153.570.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	137.578.400.000
Cộng	291.148.400.000	291.148.400.000

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng phổ thông kỳ phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.770.300)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	27.344.540	27.344.540

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

4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	104.572.311.833 (20.914.462.367)	103.215.078.262 (13.881.611.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	83.657.849.466	89.333.467.262
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm (**)	27.344.540	27.316.878
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.059	3.270

4.21.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	104.572.311.833 (20.914.462.367)	103.215.078.262 (13.881.611.000)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	83.657.849.466	89.333.467.262
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	27.344.540	27.316.878
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.059	3.270

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2024 là 20% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/NQ-SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(**) Số lượng cổ phiếu để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số cổ phần lưu hành đầu năm	27.344.540	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2023 từ quỹ đầu tư phát triển	-	9.114.840
Ảnh hưởng của 38.800 cổ phiếu được tái phát hành từ cổ phiếu quỹ trong tháng 09 năm 2023	-	11.138
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.344.540	27.316.878
Số lượng cổ phiếu để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.344.540	27.316.878

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	146.763,43
Nợ khó đòi đã xử lý (*):		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	739.612.109
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

(*) Nguyên nhân xóa sổ do công nợ không có khả năng thu hồi.

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	71.633.269.650	69.717.458.313
Doanh thu kinh doanh nhà đất	4.943.516.693	5.747.078.720
Doanh thu kinh doanh nước	84.723.835.000	74.282.160.680
Doanh thu xử lý nước thải	66.706.038.681	55.352.980.771
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	193.748.034.666	172.130.435.576
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	9.251.077.020	8.252.235.528
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	57.018.104.056	55.420.228.464
Doanh thu khác	168.000.000	168.000.000
Cộng	488.191.875.766	441.070.578.052

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

4.449.647.061

3.780.603.851

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	56.529.717.206	43.023.743.271
Giá vốn kinh doanh nhà đất	3.217.630.034	4.347.331.799
Giá vốn kinh doanh nước	78.694.069.615	67.117.978.353
Giá vốn xử lý nước thải	57.107.359.627	47.254.202.579
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	58.504.318.087	56.078.138.816
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	15.826.559.593	15.356.057.401
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	55.792.433.786	54.819.310.327
Giá vốn khác	593.033.676	519.953.798
Cộng	326.265.121.624	288.516.716.344

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	3.020.705.322	15.294.688.055
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.755.972.719	9.854.368.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	498.283	203.787
Cộng	24.777.176.324	25.149.259.842
Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	23.002.493.719	12.275.603.000

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.404.744.078	28.024.134.100
Chi phí vật liệu quản lý	1.663.997.708	1.866.876.302
Chi phí đồ dùng văn phòng	577.131.071	765.314.964
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.173.544.854	2.783.246.851
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	79.970.044
Chi phí dự phòng	504.747.268	960.561.509
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.250.730.639	2.498.992.378
Chi phí bằng tiền khác	9.248.391.090	9.289.496.359
Cộng	44.903.256.752	46.268.592.507

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuê đất năm 2023 tăng thêm	9.562.643.017	-
Các khoản khác	466.635.503	978
Cộng	10.029.278.520	978

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí hàng thương mại	54.891.237.731	53.988.478.691
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.674.063.234	17.455.121.754
Chi phí nhân công	28.404.744.078	28.024.134.100
Chi phí khấu hao tài sản cố định	76.643.300.620	69.509.393.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.535.927.966	191.197.354.650
Chi phí dự phòng	504.747.268	960.561.509
Chi phí khác bằng tiền	15.923.319.842	16.017.092.063
Cộng	375.577.340.739	377.152.136.727

5.7. 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	126.363.540.424	127.990.677.229
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	13.111.429.784	9.396.410.943
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(22.126.136.240)	(9.854.368.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	117.348.833.968	127.532.720.172
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	23.469.766.794	25.506.544.034
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	23.469.766.794	25.506.544.034

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành, chi phí khấu hao vượt định mức và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khác khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức nhận được trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	35.898.340.997	46.073.633.047

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(81.894.400.080)	(48.543.200.040)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng);
- Xử lý nước thải;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng; và
- Hoạt động khác (kinh doanh nhà, nền đất, kinh doanh xăng dầu,...).

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

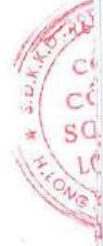
Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Ngân đồng

	Kinh doanh hạ tầng KCN		Xử lý nước thải		Kinh doanh nước		Cho thuê nhà xưởng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu												
Từ khách hàng bên ngoài	71.633.270	69.717.458	66.706.039	55.352.981	84.723.835	74.282.161	202.999.112	180.382.671	62.129.620	61.335.307	488.191.876	441.070.578
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	15.103.552	26.693.715	9.598.679	8.098.778	6.029.765	7.164.182	128.668.234	108.948.475	2.526.525	1.648.712	161.926.755	152.553.862
Chi phí bán hàng	(346.501)	(557.321)	(322.667)	(437.802)	(409.822)	(575.980)	(2.976.854)	(1.689.364)	(300.531)	(490.749)	(4.356.375)	(3.751.216)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.139.679)	(6.850.565)	(5.717.367)	(5.439.085)	(7.261.670)	(7.270.143)	(20.459.417)	(20.707.121)	(5.325.123)	(6.001.679)	(44.903.256)	(46.268.592)
Thu nhập tài chính											24.777.176	25.149.260
Chi phí tài chính											(3.907.317)	(2.802.116)
Thu nhập khác											2.855.837	3.109.480
Chi phí khác											(10.029.279)	(1)
Lợi nhuận kế toán trước thuế											126.363.541	127.990.677
Chi phí thuế TNDN hiện hành											23.469.767	25.506.544
Chi phí thuế TNDN hoãn lại											(1.678.538)	(730.945)
Lợi nhuận sau thuế											104.572.312	103.215.078
Các thông tin khác												
Chi phí mua sắm tài sản	10.170.019	5.318.056	-	-	-	-	49.185.193	83.962.904	15.983.966	50.030.031	75.339.178	139.310.991
Chi phí khấu hao	18.995.130	19.541.027	-	-	-	-	52.996.648	43.418.489	4.651.522	6.549.878	76.643.300	69.509.394

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, 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.



11/03/2024 - 0.10/11

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát	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 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm Mục 4.2:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	20.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu thương mại – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	177.033.750	395.555.314
Phải thu ngắn hạn khác:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Tiền lãi dự thu	47.178.000	274.794.000
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận - Đặt cọc giữ đất	21.353.040.000	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	21.400.218.000	274.794.000
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.816.911.534	7.718.824.950
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.232.360.172	2.702.981.045
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	243.202.500	195.243.480
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	6.264.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	5.572.800	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	100.335.484	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	6.404.646.490	10.617.049.475

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.19:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	42.551.864.909	42.653.523.912
Phải trả ngắn hạn khác – Tiền ký quỹ, ký cược:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	30.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	30.000.000	120.000.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.16	60.000.000	180.000.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.872.196.941	3.266.044.614
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	576.613.429	491.115.473
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	836.691	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	1.363.764
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	22.080.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	4.449.647.061	3.780.603.851

Mua dịch vụ:

Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	79.033.655.800	67.385.890.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	56.410.940.632	46.769.757.690
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	10.189.166.586	20.008.657.763
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.431.221.023	32.744.009.936
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	5.846.714.972
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.417.103.226	1.487.466.667
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	210.000.000	210.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	55.595.000	97.680.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	(42.322.300)	3.990.246.152
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	30.000.000

Cộng**162.552.074.939****178.570.423.380**

Trả cổ tức:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	30.714.000.000	42.999.600.000
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	3.396.600.000	4.755.240.000
HĐQT và Ban Tổng giám đốc	161.310.000	225.624.000

Cộng**34.271.910.000****47.980.464.000**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	8.319.972.719	7.564.368.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	840.000.000	1.540.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	500.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	12.096.000.000	-
Lãi tiền gửi:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	1.246.521.000	2.421.235.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	23.002.493.719	12.275.603.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.19.

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

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	Chức vụ		
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	186.000.000	196.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	186.000.000	196.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	186.000.000	196.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	186.000.000	196.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	186.000.000	196.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	186.000.000	196.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT	186.000.000	129.333.333
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 06/09/2022)	-	50.000.000
Cộng		1.302.000.000	1.355.333.333

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

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	Chức vụ		
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.398.038.000	1.205.655.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.318.063.982	1.111.815.216
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	365.400.000	-
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	344.882.000	-
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2023)	76.666.667	1.122.439.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	922.900.000	794.644.000
Cộng		4.425.950.649	4.234.553.216

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thủ lao và thu nhập của Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	Chức vụ		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	923.900.000	844.877.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	93.000.000	98.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	93.000.000	98.000.000
Cộng		1.109.900.000	1.040.877.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm (*)	23.223.561.613	409.572.421

(*) Trong năm 2023, Công ty đã điều chỉnh giảm chi phí thuê đất năm 2022 theo quyết định số 1068/QĐ-CTDON ngày 25/04/2023 về việc giảm tiền thuê đất.

Năm 2024, theo Thông báo số 8817/TB-CTDON ngày 07/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, đơn giá thuê đất mới là 4.860 VND/m²/năm, áp dụng từ ngày 01/01/2023 và giữ ổn định trong 5 năm. Công ty đã tính toán lại và ghi nhận bổ sung chi phí thuê đất phải nộp cho năm 2023 vào năm nay.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được ước tính dựa trên thông báo mới nhất và thỏa thuận trong hợp đồng là tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ sau 5 năm như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	13.660.918.596	3.148.195.232
Trên 1 năm đến 5 năm	58.741.949.962	14.009.468.782
Trên 5 năm	529.794.370.102	133.036.038.966
Cộng	602.197.238.660	150.193.702.980

10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro lãi suất
 - + Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	51.311.807.978	173.648.046.494
Phải thu khách hàng và phải thu khác	14.429.936.583	19.150.120.744
Đầu tư ngắn hạn	20.000.000.000	70.000.000.000
Tài sản tài chính khác	287.296.400.000	166.336.400.000
Cộng	373.038.144.561	429.134.567.238
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	209.389.420.628	255.385.479.711
Phải trả người bán và phải trả khác	135.066.833.736	138.309.283.654
Chi phí phải trả	54.859.684.331	45.551.128.808
Cộng	399.315.938.695	439.245.892.173

Rủi ro tín dụng

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền và tương đương tiền	51.311.807.978	173.648.046.494
Phải thu khách hàng và phải thu khác	14.429.936.583	19.150.120.744
Cộng	65.741.744.561	192.798.167.238

Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	78.872.555.560	23.517.624.571	45.502.692.243	147.892.872.374
Từ 1 – 5 năm	130.516.865.068	111.549.209.165	9.356.992.088	251.423.066.321
Tại ngày 31/12/2024	209.389.420.628	135.066.833.736	54.859.684.331	399.315.938.695
Dưới 01 năm	78.940.283.296	46.438.018.883	35.024.205.720	160.402.507.899
Từ 1 – 5 năm	176.445.196.415	91.871.264.771	10.526.923.088	278.843.384.274
Tại ngày 01/01/2024	255.385.479.711	138.309.283.654	45.551.128.808	439.245.892.173

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất đối với các hợp đồng vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi. Bảng dưới đây cung cấp chi tiết các khoản nợ theo từng loại lãi suất:

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	46.202.020.389	52.975.679.392
Theo lãi suất thả nổi	163.187.400.239	202.409.800.319

Để quản lý rủi ro về lãi suất, Công ty duy trì một cơ cấu hợp lý giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2024 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	183.159.544	2.548.978.778
Chi phí phải trả ngắn hạn	35.024.205.720	5.026.301.803
LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước	158.590.623.315	190.575.900.080
LNST chưa phân phối kỳ này	81.339.438.262	81.717.884.648
	Tại ngày 01/01/2023 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2023 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	44.737.363.551	42.749.990.703
Chi phí phải trả ngắn hạn	38.163.101.269	8.165.197.352
LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước	175.032.675.448	176.338.229.805
LNST chưa phân phối kỳ này	50.365.687.867	81.045.410.275

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh hồi tố chi phí thuế TNDN từ năm 2017 đến năm 2023 theo biên bản kiểm toán nhà nước ngày 31 tháng 10 năm 2024, kết luận thanh tra thuế số 11120/ KLTTT-CTDON và chi phí trích trước tiền thuế đất do thay đổi đơn giá thuê đất từ năm 2018 đến năm 2022 theo thông báo số 15359/TB-CTDON ngày 26 tháng 12 năm 2022 mà năm 2022 Công ty đã chưa ghi nhận.

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2023 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2023 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	25.506.544.034	25.128.097.648
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	103.215.078.262	103.593.524.648
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.270	3.034

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh hồi tố số thuế TNDN năm 2023 theo biên bản kiểm toán nhà nước ngày 31 tháng 10 năm 2024 và xác định lại quỹ khen thưởng phúc lợi của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 28/NQ-SZL-HĐQT ngày 04 tháng 04 năm 2024.

12. THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2024, Công ty đã khởi kiện Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng nhằm chấm dứt Hợp đồng thuê đất với công ty này và yêu cầu trả lại mặt bằng đã cho thuê. Đồng thời, Công ty yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng thanh toán toàn bộ nợ gốc và tiền phạt chậm trả theo hợp đồng.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2024 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2025



Đồng Nai, ngày 31 tháng 03 năm 2025



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc











CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH
SONADEZI LONG THANH SHAREHOLDING COMPANY

KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH, XÃ TAM AN, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM
LONG THANH ZONE, TAM AN VILLAGE, LONG THANH DISTRICT, DONG NAI PROVINCE, VIET NAM
TEL: (84) 251 3514494 FAX: (84) 251 3514499
longthanhiz@szl.com.vn
www.szl.com.vn