

Số: 118.../SZB

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2025

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

Kính gửi:

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo Thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long bình.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2025 tại đường dẫn: www.szb.com.vn

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

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo Thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK, HDQT

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
LONG
BÌNH**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI,
L=Thành phố Biên Hòa,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3601867699
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.03.26 19:54:20+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bá Chuyên



Địa chỉ: Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: (0251) 3834700 - Fax: (0251) 3835164
Email: marketing@szb.com.vn
Website: szb.com.vn

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2024
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

THÔNG TIN CHUNG

01

1. Thông tin khái quát
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2024

02

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư
6. Báo cáo liên quan về tác động của môi trường và xã hội của công ty

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

03

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những công tác liên quan đến cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

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

04

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

QUẢN TRỊ CÔNG TY

05

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2024

06

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính kiểm toán





■ THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro

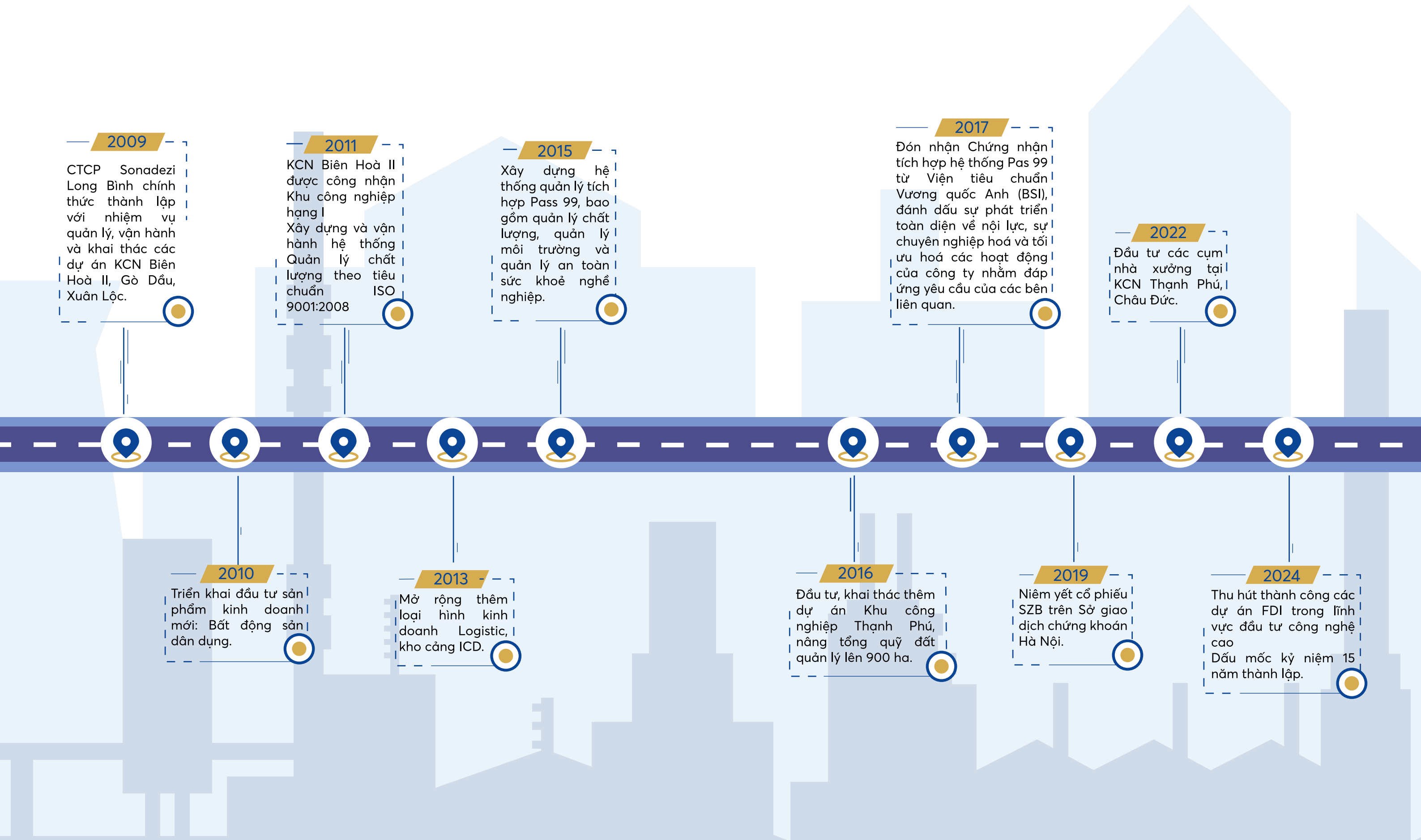
01

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
Giấy chứng nhận ĐKDN	3601867699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng nai cấp
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.000.000.000 đồng
Địa chỉ	Số 1 đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại	(0251) 3834700
Số fax	(0251) 3835164
Website	szb.com.vn
Mã cổ phiếu	SZB
Logo	



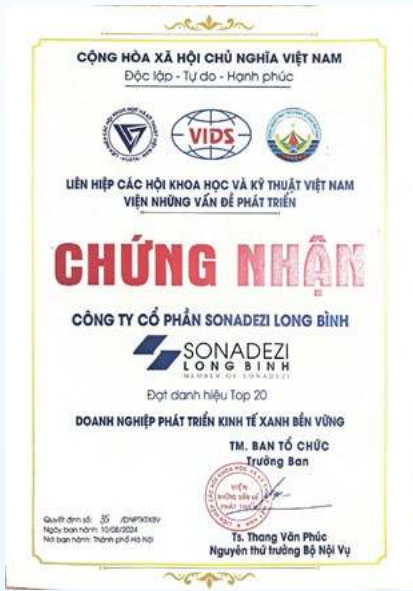
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM 2024



GIẢI THƯỞNG
TOP 100 SAO VÀNG ĐẤT VIỆT



GIẢI THƯỞNG
TOP 20 DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN
KINH TẾ XANH BỀN VỮNG



GIẢI THƯỞNG
HẠNG VÀNG THƯƠNG HIỆU SỐ 1 VIỆT NAM



DANH HIỆU
DOANH NGHIỆP ĐẠT CHUẨN CÔNG BỐ
THÔNG TIN NĂM 2024

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Từ 2009, Sonadezi Long Bình quản lý, vận hành và khai thác các KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc, đến nay các dự án cơ bản lấp đầy và các khách hàng hoạt động ổn định. Dự án KCN Thạnh Phú được đầu tư năm 2016, hiện đang tập trung hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đẩy mạnh khai thác kinh doanh. Để tăng dư địa phát triển, SZB phát triển các cụm nhà xưởng tại KCN Thạnh Phú, Châu Đức và mở rộng quỹ đất tại tỉnh Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu. Luỹ kế đến nay, SZB đang quản lý, khai thác 4 KCN tại Đồng Nai và mở rộng thị trường tại tỉnh Bình Thuận và Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng quỹ đất hơn 900 ha với gần 200 dự án FDI và DDI đến từ 24 quốc gia, vùng lãnh thổ.
Cho thuê văn phòng	Sản phẩm văn phòng cho thuê và các dịch vụ, tiện ích cộng thêm được tích hợp tại tòa nhà Trung tâm Dịch vụ (TTDV) Sonadezi tọa lạc tại KCN Biên Hòa 2, được trang bị hoàn thiện với nhiều mảng xanh, thân thiện với thiên nhiên. Đây là một sản phẩm cộng thêm nhằm gia tăng giá trị, sự đa dạng trong hệ sinh thái các sản phẩm/ dịch vụ công ty cung cấp cho khách hàng.
Kinh doanh nước sạch	Cung cấp nước sạch cho KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu với hệ thống cấp nước đã được đầu tư hoàn thiện. Nguồn nước cấp được mua từ công ty cấp nước Đồng Nai, cấp nước Phú Mỹ và Hồ Cầu Mới với tiêu chuẩn nước cấp là nước sinh hoạt và chất lượng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng ăn uống.
Bất động sản dân dụng	Dự án khu dân cư Trảng Bom bao gồm 330 sản phẩm nhà và đất nền, diện tích đa dạng từ 100m² đến 300m².
Hoạt động kinh doanh kho nội địa và ngoại quan hợp tác với ICD	Sonadezi Long Bình hợp tác với CTCP ICD Tân Cảng Long Bình thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình với mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị liên quan đến dịch vụ kho. Năm 2024, Công ty khai thác 100% diện tích các kho với quy mô hơn 6,3 ha.

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Sonadezi Long Bình hiện đầu tư và kinh doanh các khu công nghiệp không chỉ trong tỉnh Đồng Nai mà còn mở rộng đầu tư thị trường ra các tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bình Thuận. Các dự án của công ty bao gồm:



Khu công nghiệp Biên Hòa 2
Phường An Bình, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai



Khu công nghiệp Gò Dầu
Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai



Khu công nghiệp Xuân Lộc
Xã Xuân Tâm, xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai



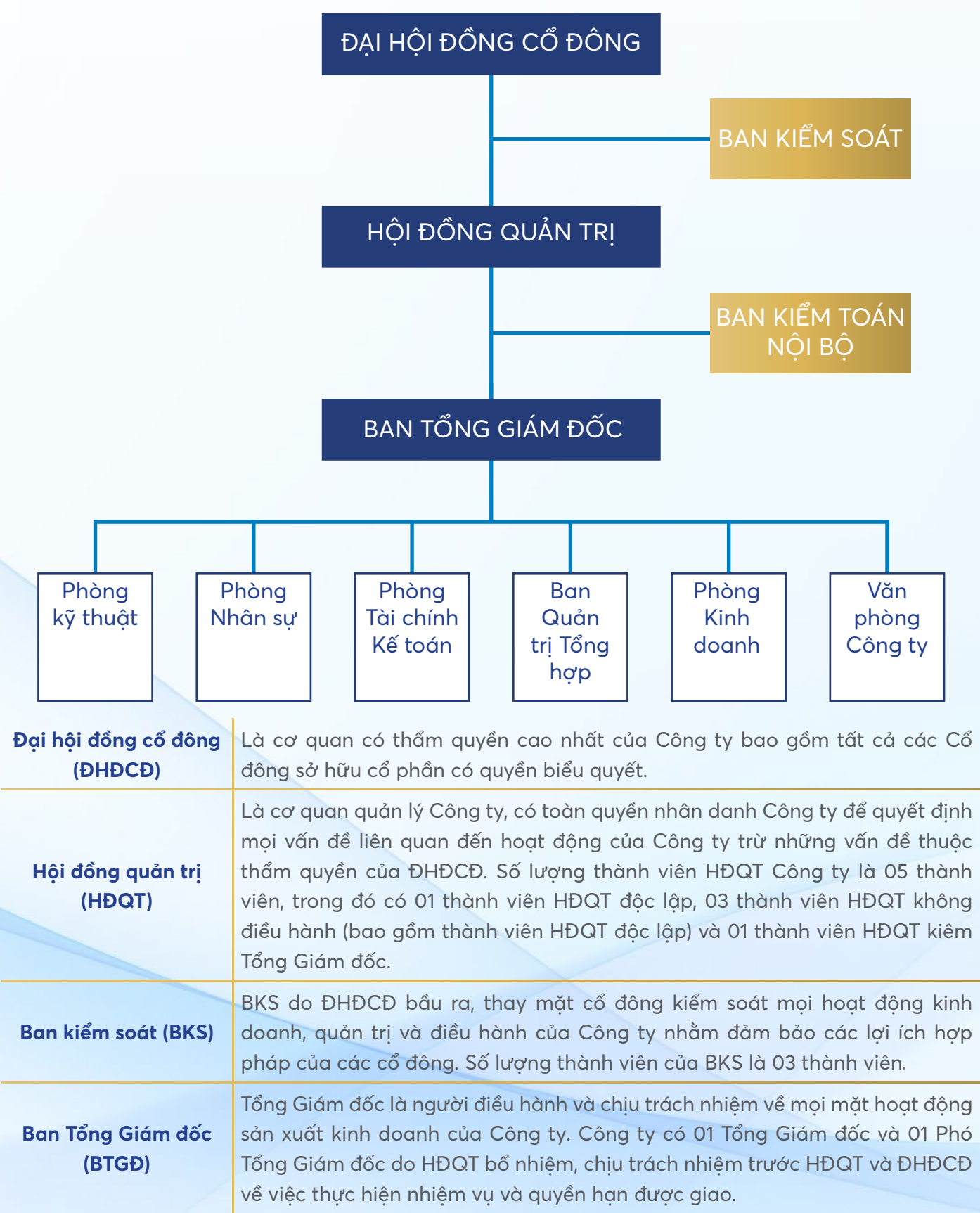
Khu công nghiệp Thạnh Phú
Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai



Khu dân cư Trảng Bom
Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

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

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT:

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



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Về đầu tư, kinh doanh dự án:

- Tập trung nâng cao chất lượng phục vụ, chăm sóc khách hàng và cải thiện hạ tầng kỹ thuật KCN.
- Đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục thuê đất Nhà nước tạo quỹ đất sạch để đầu tư xây dựng đa dạng hóa sản phẩm sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.
- Tập trung công tác tìm kiếm các dự án mới, đồng thời nghiên cứu, đề xuất các hình thức kinh doanh, hợp tác đầu tư để thực hiện các dự án trong nội bộ hệ thống Tổng Công ty Sonadezi cũng như các nhà đầu tư tiềm năng.

Về quản trị doanh nghiệp: Áp dụng các quy định hiện hành để giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh trước những điều chỉnh của pháp luật.

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

Về công tác chuyển đổi số: Ứng dụng số hóa vào hoạt động kinh doanh và quản lý, chú trọng đầu tư vào công nghệ phù hợp với nhu cầu thị trường.

Đối với công tác bảo vệ môi trường: Nghiên cứu, triển khai các dự án tái tạo nhằm hướng tới mục tiêu xanh hoá và góp phần bảo vệ môi trường, phát triển bền vững tại các KCN đã lấp đầy.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Sonadezi Long Bình luôn nỗ lực không ngừng trong công tác bảo vệ môi trường, kết hợp hài hòa giữa hoạt động kinh doanh và sự phát triển của cộng đồng trong chiến lược dài hạn. Hiện nay, các khu công nghiệp do Công ty quản lý đã đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung, đảm bảo vận hành hiệu quả và tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về tiêu chuẩn xả thải.

Bên cạnh những nỗ lực đó, Công ty cũng chú trọng phát triển năng lực cho đội ngũ nhân sự thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu và rèn luyện kỹ năng lãnh đạo, giúp nhân viên sẵn sàng đối mặt với những thách thức của thị trường toàn cầu. Đồng thời, Công ty luôn đảm bảo chế độ bảo hiểm và phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên, tạo ra môi trường làm việc an toàn và ổn định.

Ngoài ra, Sonadezi Long Bình không ngừng thể hiện trách nhiệm xã hội thông qua các hoạt động thiện nguyện như xây dựng nhà tình thương, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn, giúp đỡ cộng đồng bị ảnh hưởng bởi thiên tai, tài trợ thiết bị giáo dục cho các trường học và hỗ trợ tài chính cho việc khám, chữa bệnh của người nghèo.





CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Năm 2024 là một năm khó khăn và nhiều biến động của nền kinh tế toàn cầu với nhiều cuộc xung đột và những thay đổi lớn về lãnh đạo tại Mỹ và Châu Âu. Tuy nhiên, tình hình chung đã được dẫn kiểm soát về nửa cuối năm. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ đã tiến hành hạ lãi suất xuống mức 4,75% - 5% sau khoảng thời gian lãi suất cao kỷ lục ở mức 5,25% - 5,5% từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 9 năm 2024. Mặt bằng lãi suất cho vay trong nước cũng đã giảm. Theo Ngân hàng Nhà nước, báo cáo lãi suất của các ngân hàng thương mại cho thấy đến nay, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm khoảng 0,96%/năm so với cuối năm 2023. Đây là kết quả của việc Ngân hàng Nhà nước giữ nguyên các mức lãi suất điều hành từ năm 2023. Tình hình lạm phát đã được kiểm soát, góp phần hồi phục nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế năm 2024 được dự báo đạt từ 2,7% (Liên hợp quốc) tới 3,2% (OECD, EU, IMF), đa phần bằng với tăng trưởng năm 2023. Nhờ đó, các hoạt động tiêu dùng và kinh doanh sản xuất đang dần khởi sắc, mang đến lợi thế cho mảng kinh doanh bất động sản của SZB.

Về vốn đầu tư nước ngoài (FDI), theo Tổng cục Thống kê, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong năm 2024 đạt 38,23 tỷ USD, giảm 3,0% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, theo Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, vốn thực hiện của các dự án FDI, ước đạt khoảng 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước đó, đồng thời là mức cao nhất từ trước tới nay. Điều này thể hiện dù tình hình quốc tế bất ổn có ảnh hưởng đến dòng vốn FDI đăng ký, những thay đổi tích cực trong thủ tục hành chính cho lĩnh vực đầu tư và Luật Đất đai 2024 đã thúc đẩy quá trình thực hiện các dự án FDI. Xu hướng Trung Quốc +1 (chiến lược kinh doanh nhằm tránh việc đầu tư duy nhất vào Trung Quốc và đa dạng hóa kinh doanh sang các quốc gia khác) ngày càng rõ rệt, kéo theo làn sóng đầu tư về các nước Đông Nam Á nói chung và Việt Nam nói riêng, tạo ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp Việt Nam. Đồng thời, xu hướng này cũng tiềm ẩn rủi ro về tính bền vững của dòng vốn FDI, bởi các doanh nghiệp nước ngoài có thể chỉ xem Việt Nam là điểm đến tạm thời trong quá trình dịch chuyển chuỗi cung ứng. Nếu tình hình kinh tế hoặc chính trị thay đổi, có thể tiếp tục di dời sang các quốc gia khác có chính sách hấp dẫn hơn, dẫn đến tỷ lệ lấp đầy KCN giảm sút.

Trước tình hình chung của biến động kinh tế trong và ngoài nước, SZB luôn chủ động theo dõi sát sao các diễn biến vĩ mô, từ đó xây dựng kế hoạch chiến lược nhằm tận dụng tối đa những cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Đồng thời, công ty cũng đã chuẩn bị các phương án dự phòng để ứng phó với những rủi ro tiềm ẩn, bao gồm tác động từ xung đột địa chính trị, sự thay đổi trong chính sách lãi suất, cũng như những điều chỉnh về quy định đầu tư trong và ngoài nước. Với cách tiếp cận linh hoạt và chủ động này, SZB đảm bảo duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh, giảm thiểu rủi ro và củng cố lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Là công ty cổ phần được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), SZB cần đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan. Trong tình hình vĩ mô biến động những năm gần đây, Chính phủ đã đưa ra nhiều thay đổi nhằm đối phó với các khó khăn mang đến những cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp. Cụ thể, Quyết định 2469/QĐ-BKHĐT đã đơn giản hóa quy trình và xử lý hồ sơ cho các dự án đầu tư cả trong và ngoài nước, đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. SZB luôn theo dõi và cập nhật những thay đổi mới nhất nhằm điều chỉnh hoạt động kinh doanh, chính sách nội bộ tuân thủ pháp luật đồng thời tận dụng các cơ hội để phát triển.

Hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp và dân dụng của SZB cũng nằm dưới sự kiểm soát của Luật Xây dựng, Luật Đất đai và Luật Môi trường. Luật Đất đai sửa đổi năm 2024 có thể gây ra những khó khăn và rủi ro nhất định về mặt pháp lý nếu doanh nghiệp không cập nhật kịp thời các điều khoản mới. Luật Bảo vệ môi trường và Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu năm 2050 cũng có mục tiêu, định hướng và các giải pháp để Việt Nam đạt phát thải ròng bằng "0", từ đó yêu cầu SZB phải tuân thủ chặt chẽ các quy định về phát thải, xử lý chất thải và bảo vệ môi trường.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Một rủi ro quan trọng và tiêu biểu của ngành bất động sản khu công nghiệp nói chung và SZB nói riêng là rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng. Việc tranh chấp giải phóng mặt bằng không chỉ làm chậm quá trình xây dựng và cho thuê các khu công nghiệp mà còn ảnh hưởng tới việc đầu tư của Công ty. Cụ thể, cho đến nay, SZB vẫn chưa thể hoàn thành việc giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú, làm chậm việc xây dựng và cho thuê. Tuy Chính phủ đã nỗ lực sửa đổi Luật Đất đai cùng với những sửa đổi từ các địa phương nhằm đồng bộ hóa và đẩy nhanh các quy trình pháp lý, Công ty vẫn luôn chuẩn bị dự phòng cho các trường hợp vướng mắc trong khâu giải phóng mặt bằng, từ đó có những biện pháp xử lý phù hợp.

CÁC RỦI RO

RỦI RO CẠNH TRANH

Trong khi nguồn vốn FDI và xu hướng Trung Quốc +1 là một lợi thế của ngành bất động sản khu công nghiệp nói chung và SZB nói riêng, xu hướng trên cũng tiềm ẩn rủi ro cạnh tranh. Việt Nam không phải là lựa chọn duy nhất cho xu hướng này, trong đó, các doanh nghiệp trong nước phải cạnh tranh với các doanh nghiệp trong khu vực. Lợi thế cạnh tranh của nước ta bị ảnh hưởng bởi hạ tầng logistics và giao thông chưa đồng bộ cùng với chất lượng nguồn nhân lực cho một số ngành có yêu cầu cao chưa được đảm bảo. Indonesia với lợi thế với thị trường nội địa rộng lớn và nguồn lao động dồi dào và Thái Lan với hệ thống hạ tầng phát triển cùng các chính sách đầu tư ổn định cũng là những lựa chọn tiềm năng cho các doanh nghiệp FDI. Bên cạnh đó, đầu năm 2024, việc áp dụng mức thuế thu nhập doanh nghiệp tối thiểu 15% theo quy định thuế tối thiểu toàn cầu đã ảnh hưởng đến các doanh nghiệp FDI có doanh thu trên 750 triệu Euro đang hưởng ưu đãi thuế tại Việt Nam. Điều này khiến chính sách ưu đãi thuế của Việt Nam mất đi tác dụng.

Để đối mặt với sự cạnh tranh, SZB luôn chủ động giữ mối quan hệ và mở rộng tệp khách hàng, phát triển quỹ đất và đảm bảo cung cấp hạ tầng chất lượng cao với nhiều mức giá đa dạng.

Với vị trí địa lý của các khu công nghiệp và khu dân cư gần các địa điểm quan trọng mang tính chiến lược như sân bay Long Thành, Quốc lộ 1A và cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, SZB phải cạnh tranh với những đối thủ trong khu vực. Do đó, Công ty đã và đang cố gắng hoàn thiện dịch vụ chăm sóc khách hàng và tiếp thị nhằm tiếp cận và phục vụ khách hàng một cách tốt nhất.

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Ban lãnh đạo SZB đã nhận thức rõ ràng tác động tiêu cực của các sự cố môi trường đến giá trị của khu vực đầu tư. Do hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, rủi ro môi trường của SZB đến từ hoạt động của các khách hàng đối tác. Các hoạt động phát thải và xử lý chất thải từ nhà máy như vận chuyển chất thải rắn, xả nước và khí thải, tiếng ồn trong quá trình hoạt động có rủi ro xảy ra sự cố và gây tác động tiêu cực với môi trường. Do đó, SZB luôn tuân thủ các quy định về an toàn và bảo vệ môi trường tại các khu công nghiệp, kiểm tra và bảo trì thường xuyên cơ sở vật chất nhằm tránh rủi ro do xuống cấp và thỏa thuận với các đối tác về việc tuân thủ quy định. Công ty cũng hợp tác với các cơ quan chức năng trong công tác giám sát, kiểm tra và cải tiến quy trình.

RỦI RO KHÁC

Bên cạnh những rủi ro nêu trên, Công ty còn phải đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh hay hỏa hoạn. Những rủi ro này cần được xem xét, đánh giá và đưa ra những biện pháp phòng tránh và khắc phục phù hợp. Từ những kinh nghiệm từ đợt dịch Covid-19, Công ty đã có những biện pháp phù hợp để đảm bảo điều kiện y tế và giảm thiểu thiệt hại khi có dịch bệnh xảy ra. Công ty cũng tuân thủ chặt chẽ các quy định của Nhà Nước về phòng cháy chữa cháy và phòng chống thiên tai, đồng thời có những buổi tập huấn để nâng cao ý thức và kỹ năng của nhân viên trong phòng chống những rủi ro bất khả kháng trên, bảo vệ bản thân và cơ sở vật chất của Công ty. SZB cũng theo dõi sát sao những dự báo, cảnh báo của các bên liên quan để đưa ra những biện pháp khắc phục kịp thời nhất.





02 ■ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2024

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức nhân sự
3. Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

NĂM 2024

Trong năm 2024, các doanh nghiệp trong nước được hưởng lợi từ sự phục hồi của nền kinh tế toàn cầu cũng như việc kiểm soát tốt tình hình kinh tế trong nước vào nửa cuối năm. Tăng trưởng GDP 7,09%, đạt mốc mục tiêu tăng trưởng 7% được xác định trong Nghị quyết số 108/NQ-CP phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 6/2024. Dù dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) có sự sụt giảm về số vốn đăng ký, nhưng số vốn thực hiện vẫn đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với cùng kỳ năm trước. Điều này phản ánh những cải thiện đáng kể trong thủ tục hành chính, giúp đẩy nhanh tiến độ giải ngân và triển khai dự án. Những thay đổi tích cực này không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp quốc tế mở rộng đầu tư, mà còn mang đến cơ hội lớn cho các doanh nghiệp trong nước như Sonadezi Long Bình (SZB) tận dụng mở rộng quy mô, tệp khách hàng, từ đó nâng cao vị thế trên thị trường.

Tổng doanh thu năm 2024 đạt 104,23%
so với kế hoạch năm

541,90 TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 103,89% so với kế
hoạch năm

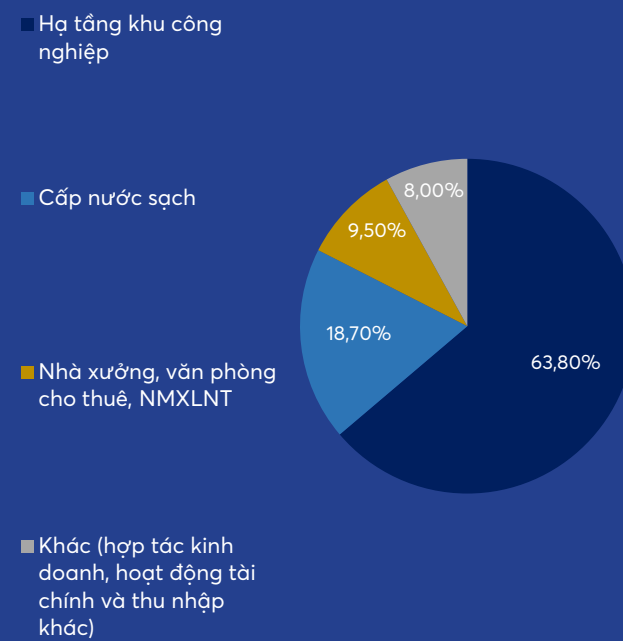
196,65 TỶ ĐỒNG



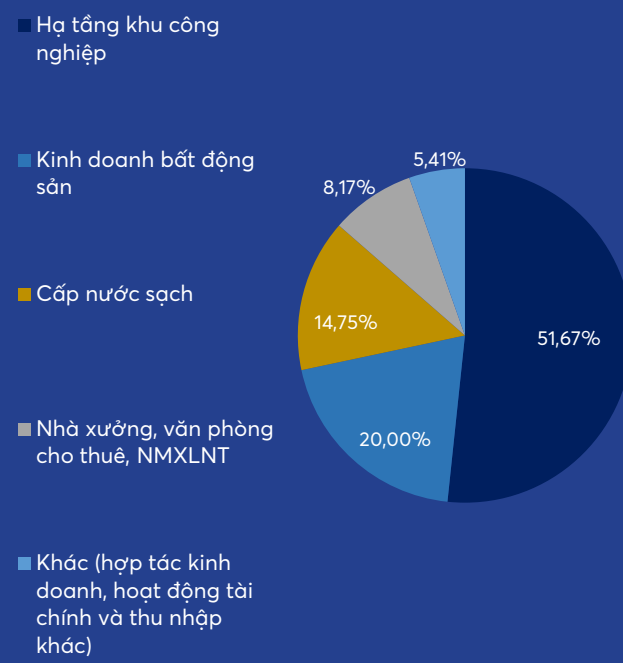
ĐVT: Triệu đồng						
STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2023	Thực hiện 2024/Thực hiện 2023	Tỷ lệ TH 2024 /KH 2024
1	Tổng Doanh thu	519.909	541.903	402.314	134,70%	104,23%
2	Chi phí	286.306	299.303	259.495	115,34%	104,54%
3	Lợi nhuận trước thuế	233.603	242.600	142.819	169,87%	103,85%
4	Thuế TNDN	44.326	45.951	26.452	173,71%	103,67%
5	Lợi nhuận sau thuế	189.277	196.649	116.366	168,99%	103,89%



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2023



CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2024

196,65 TỶ ĐỒNG

103,89%

LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2024

SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM 2024

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2024

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		% tăng/giảm
		Giá trị	Tỷ trọng(%)	Giá trị	Tỷ trọng(%)	
1	Hạ tầng khu công nghiệp	256.662	63,80%	279.975	51,67%	9.08%
2	Kinh doanh bất động sản	-	-	108.391	20,00%	
3	Cấp nước sạch	75.223	18,70%	79.922	14,75%	6.25%
4	Nhà xưởng, văn phòng cho thuê, NMXLNT	38.1	9,47%	44.273	8,17%	16.20%
5	Khác (hợp tác kinh doanh, hoạt động tài chính và thu nhập khác)	32.328	8,04%	29.342	5,41%	-9.24%
Tổng cộng		402.313	100,00%	541.903	100,00%	34.70%

Cho thuê đất và kinh doanh cơ sở hạ tầng vẫn là lĩnh vực mũi nhọn của Công ty. Bên cạnh nguồn doanh thu từ hợp đồng thuê đất hiện hữu, trong năm Công ty ký kết thành công hợp đồng cho thuê mới các dự án DDI và FDI với nhà đầu tư đến từ Trung Quốc, giá trị doanh thu mới đem lại khoảng 41 tỷ đồng. Lĩnh vực này mang lại doanh thu 279,97 tỷ đồng, tăng 9,08% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng chính 51,67%.

Hoạt động cấp nước sạch chiếm 14,75% trong tổng doanh thu và đạt mức tăng trưởng 6,25% so với cùng kỳ do khách hàng gia tăng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng tiêu dùng nước sạch tại các KCN.

Hoạt động khai thác nhà xưởng, văn phòng và cho thuê tài sản tăng độ khai thác hiệu quả nhà xưởng mới tại KCN Thanh Phú, doanh thu mang lại tăng trưởng 16,2% so với năm 2023.

Hoạt động góp vốn hợp tác kinh doanh và hoạt động tài chính giảm chủ yếu do hoạt động tài chính – lãi tiền gửi do Công ty sử dụng vốn trong việc tìm kiếm và đầu tư phát triển các dự án mới.

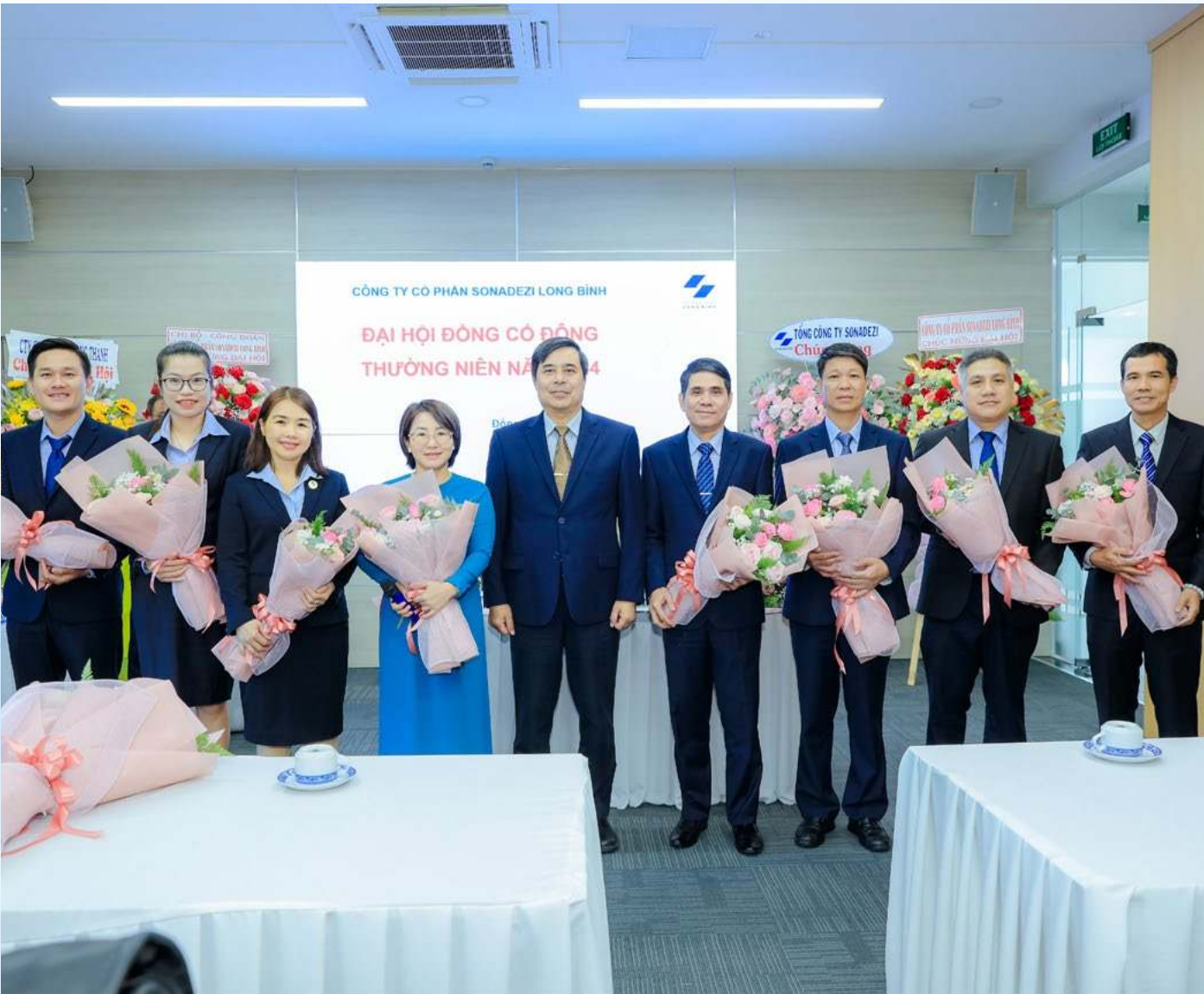


TỔ CHỨC NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

(Tính đến ngày 31/12/2024)

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



LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



Ông NGUYỄN BÁ CHUYÊN

Tổng Giám đốc

Năm sinh: 02/03/1976

Quốc tịch: Việt Nam

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

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:

- 2001 – 2003 : Phòng quản lý đô thị, TP. HCM.
- 2003 – 2005 : Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- 2005 – 2012 : Công ty CP Sonadezi An Bình
- 2012 - nay : Công ty CP Sonadezi Long Bình, giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 26/04/2022

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận, Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đồng Thành

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

Số cổ phần đại diện sở hữu: 4.500.000 cổ phần, chiếm 15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

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

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



Bà LÊ THỊ KIM TUYỀN

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 25/03/1977

Quốc tịch: Việt Nam

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

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

Quá trình công tác:

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

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

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

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

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



Ông ĐẶNG HẢI BẰNG

Ông ĐẶNG HẢI BẰNG

Kế toán trưởng

Năm sinh: 05/12/1986

Quốc tịch: Việt Nam

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

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

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Nguyễn Văn Hoan - Bố vợ: nắm giữ 18.000 cổ phiếu, chiếm 0,06%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024

Ngày 28/03/2024, Ông Nguyễn Bá Chuyên, Bà Lê Thị Kim Tuyền và Ông Đặng Hải Bằng được bổ nhiệm lại với các chức vụ lần lượt là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

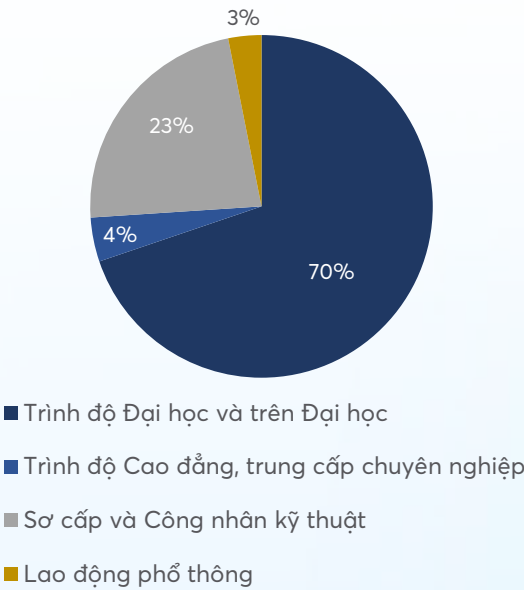
STT	Chỉ tiêu	2023		2024	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng	Số lượng (người)	Tỷ trọng
I	Theo trình độ lao động	95	100%	96	100%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	64	67%	67	67%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	3	3%	4	3%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	23	24%	22	24%
4	Lao động phổ thông	5	5%	3	5%
II	Theo giới tính	95	100%	96	100%
1	Nam	66	69%	66	69%
2	Nữ	29	31%	30	31%
III	Theo thời hạn HĐLĐ	95	100%	96	100%
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	1	1%	1	1%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	9	9%	9	9%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	85	89%	86	89%
Tổng cộng		95	100%	96	100%

TIỀN LƯƠNG BÌNH QUÂN

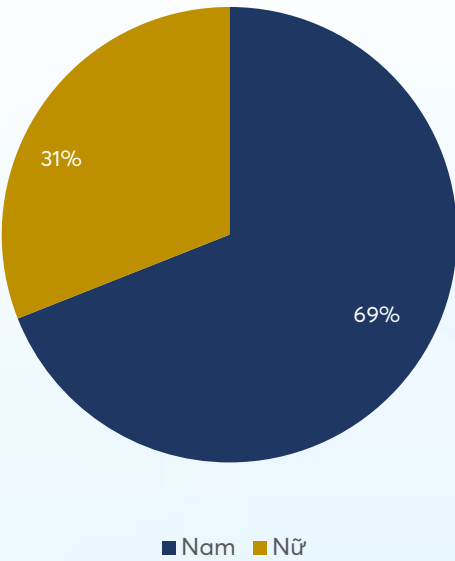
Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	18.691.020	18.803.042	20.982.883	29.891.304



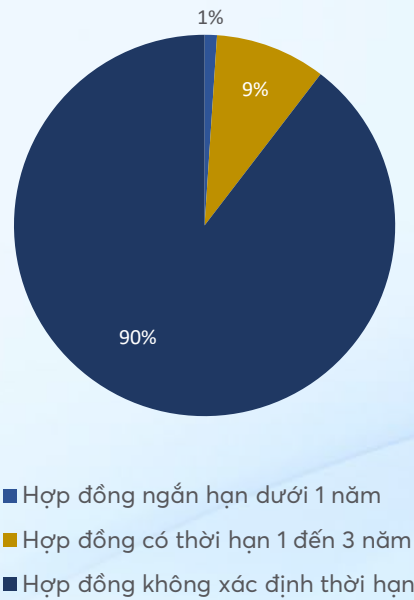
Theo trình độ lao động



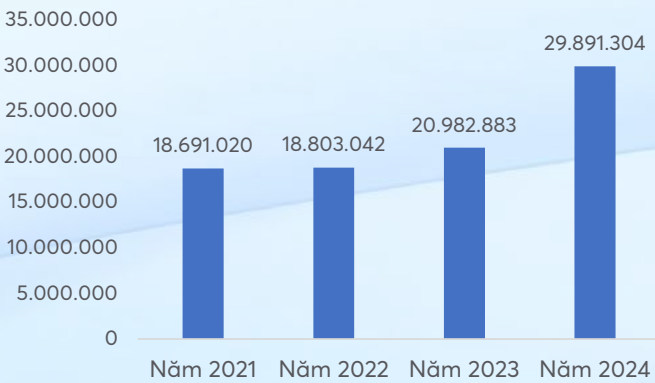
Theo giới tính



Theo thời hạn HĐLĐ



Tiền lương bình quân của người lao động



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về đào tạo: SZB luôn chú trọng xây dựng chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Không chỉ tập trung đào tạo chuyên môn, SZB còn bồi dưỡng các kỹ năng cần thiết trong công việc và cuộc sống, tạo điều kiện để người lao động phát triển bản thân và đóng góp tích cực vào sự thành công chung của công ty. Năm 2024, công ty đã tổ chức các khóa học và chương trình đào tạo tiêu biểu như:

- Khóa học “Nâng cao năng lực quản lý cấp trung”.
- Khóa học “Quản trị rủi ro”.
- Khóa học “Bổ sung kiến thức Luật đất đai mới” do Tổng công ty Sonadezi phối hợp với Câu lạc bộ Pháp chế Doanh nghiệp – Bộ tư pháp tổ chức.
- Hội thảo “Bồi dưỡng kiến thức pháp luật về Hợp đồng góp vốn trong giao dịch Bất động sản” do Tổng công ty Sonadezi phối hợp với CLB Pháp chế doanh nghiệp - Bộ Tư pháp tổ chức.
- Khóa học “Chuẩn mực kế toán IFRS”.

STT	Phân loại	Số lượng CBCNV tham gia đào tạo	Tổng số giờ đào tạo	Số giờ đào tạo trung bình (ĐVT: Giờ/ Người)
I Theo trình độ lao động				
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	67	1152	17,2
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	4	64	16,0
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	10	80	8,0
4	Lao động phổ thông			
II Theo giới tính				
1	Nam	56	896	16,0
2	Nữ	25	400	16,0
Tổng cộng		81	1296	32

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ: Sonadezi Long Bình luôn đặt trọng tâm vào việc nâng cao chất lượng cuộc sống của cán bộ, nhân viên từ góc độ thể chất lẫn tinh thần. Những năm qua, công ty không ngừng nghiên cứu và triển khai các chính sách về lương, thưởng, phúc lợi và chế độ đãi ngộ, nhằm thu hút và giữ chân nhân sự. Để hiện thực hóa cam kết này, Sonadezi Long Bình áp dụng nhiều chính sách ưu đãi cùng các chương trình phúc lợi đặc biệt.

Trước hết, Sonadezi Long Bình cam kết đảm bảo mức lương tối thiểu không thấp hơn quy định theo vùng, qua đó duy trì sự công bằng và cung cấp điều kiện sống ổn định cho toàn thể nhân viên. Hệ thống đánh giá hiệu suất công việc và cơ chế trả lương được xây dựng trên cơ sở năng lực cá nhân và kết quả công việc, góp phần thúc đẩy sự phát triển nghề nghiệp cũng như tạo dựng một môi trường làm việc tích cực và năng động.

Bên cạnh đó, nhân viên của Sonadezi Long Bình được hưởng nhiều chính sách phúc lợi và khen thưởng, bao gồm thưởng danh hiệu thi đua, các khoản phúc lợi trong những dịp Lễ, Tết, cùng với các chương trình tham quan, du lịch. Những hoạt động này không chỉ là cách biểu thị sự tri ân đối với đội ngũ nhân sự mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng mối quan hệ gắn kết nội bộ và khuyến khích sự phát triển cá nhân.

Ngoài ra, với mục tiêu đảm bảo sức khỏe và an sinh xã hội cho nhân viên, công ty tổ chức các chương trình khám sức khỏe định kỳ đồng thời cung cấp bảo hiểm 24/7 cho toàn bộ cán bộ và nhân viên. Những chính sách này không chỉ phản ánh sự cam kết mạnh mẽ của Sonadezi Long Bình trong việc đồng hành cùng người lao động mà còn khẳng định vị thế của doanh nghiệp là một tổ chức có chế độ đãi ngộ ưu việt, luôn đề cao giá trị của nguồn lực con người và sự phát triển bền vững.



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về an toàn, bảo hộ lao động: Đảm bảo an toàn lao động là công tác luôn được chú trọng trong ngành bất động sản khu công nghiệp. Để tạo ra một môi trường làm việc an toàn, SZB đã áp dụng những biện pháp nghiêm ngặt. Trước tiên, công ty cung cấp đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ và dụng cụ an toàn phù hợp với từng vị trí công việc, bao gồm mũ bảo hiểm, kính bảo hộ, găng tay và giày bảo hộ – tất cả đều được kiểm soát chặt chẽ về chất lượng. Bên cạnh đó, công ty tổ chức các khóa huấn luyện an toàn lao động định kỳ theo quy định pháp luật, giúp nhân viên không chỉ hiểu rõ các nguy cơ tiềm ẩn mà còn được hướng dẫn cách ứng phó hiệu quả. Điều này đặt ra tiêu chuẩn cao về nhận thức và tinh thần trách nhiệm của mỗi cá nhân trong công ty. Ngoài ra, SZB tiến hành kiểm tra an toàn lao động và đánh giá rủi ro định kỳ nhằm kịp thời điều chỉnh và cải thiện các biện pháp an toàn. Mọi khuyến nghị và điều chỉnh cần thiết đều được thực hiện nhằm đảm bảo môi trường làm việc luôn đạt chuẩn an toàn cao nhất. Công ty tin rằng, chỉ khi đảm bảo an toàn tuyệt đối, chúng ta mới có thể phát triển bền vững và đạt được những thành công lâu dài.

Về tuyển dụng: Công ty không chỉ đánh giá năng lực chuyên môn của ứng viên mà còn xem xét các yếu tố quan trọng khác như khả năng thích nghi, sáng tạo, tính cách và sự phù hợp với văn hóa doanh nghiệp. Quá trình tuyển dụng được xây dựng minh bạch và công bằng, đảm bảo mọi ứng viên có cơ hội bình đẳng để thể hiện năng lực và tiềm năng của mình. Chính sách này phản ánh cam kết của công ty trong việc xây dựng một đội ngũ nhân sự đa dạng và có đầy đủ khả năng chuyên môn. Qua quá trình trên, công ty đảm bảo rằng ứng viên được lựa chọn đáp ứng xuất sắc các yêu cầu công việc.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

CÁC DỰ ÁN ĐANG QUẢN LÝ

1	Các dự án đang quản lý	KCN Biên Hòa 2	KCN Gò Dầu	KCN Thạnh Phú	KCN Xuân Lộc
2	Quy mô dự án	400,64 ha	182,4 ha	177,2 ha	108,8 ha
3	Địa điểm thực hiện dự án	P. Long Bình Tân và P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	Xã Phước Thái, H. Long Thành, Đồng Nai	Xã Thạnh Phú, H. Vĩnh Cửu, Đồng Nai	Xã Xuân Tâm, H. Xuân Lộc, Đồng Nai
4	Tổng mức đầu tư dự án	470,61 tỷ đồng	411,50 tỷ đồng	870,98 tỷ đồng	190,11 tỷ đồng
5	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Đã hoàn thành	Đã hoàn thành	Dự kiến 2028	Đã hoàn thành

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

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





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	% 2024/2023
1	Tổng giá trị tài sản	1.578.076	1.487.195	106,11%
2	Doanh thu thuần	526.844	382.604	137,70%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	240.776	141.446	170,23%
4	Lợi nhuận khác	1.823	1.373	132,80%
5	Lợi nhuận trước thuế	242.600	142.819	169,87%
6	Lợi nhuận sau thuế	196.649	116.366	168,99%

TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN
NĂM 2024

1.578,07

Tỷ đồng

LỢI NHUẬN THUẦN
TỪ HOẠT ĐỘNG KINH
DOANH

240,78

Tỷ đồng

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,72	2,40
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,69	2,37
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	60,26%	57,00%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,52	1,33
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	34,84	38,91
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,28	0,34
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	30,41%	37,33%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	19,99%	30,98%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	8,38%	12,83%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	36,97%	45,70%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Đến cuối năm 2024, công ty duy trì cơ cấu tài sản và nguồn vốn ổn định so với cùng kỳ năm trước. Các hệ số thanh toán đều ở mức an toàn:

- Hệ số thanh toán ngắn hạn: 2,4 lần
- Hệ số thanh toán nhanh: 2,37 lần

(Cả hai chỉ số trên đều cao hơn ngưỡng an toàn là 1, cho thấy công ty có đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.)

So với năm 2023, các hệ số trên tăng gần 0,7 lần, chủ yếu do nợ ngắn hạn giảm 23,77% nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn của Công ty TNHH Kỹ thuật Stronkin Việt Nam đã được hạch toán trong năm 2024. Cụ thể, khoản mục này giảm từ 121,33 tỷ đồng cuối năm 2023 xuống còn 14,02 tỷ đồng vào cuối năm 2024.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Vào cuối năm 2024, hệ số nợ trên tổng tài sản và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu đều giảm so với năm trước, lần lượt đạt:

- 57% (tỷ lệ nợ trên tổng tài sản)
- 1,33 lần (tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu)

Nguyên nhân chủ yếu là do sự chênh lệch giữa tăng trưởng vốn chủ sở hữu (+14,83%) và tăng nhẹ của nợ phải trả (+0,36%). Điều này chủ yếu đến từ việc lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng mạnh (+44,44%) nhờ kết quả kinh doanh vượt trội trong năm 2024.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Công ty có sự cải thiện trong hiệu quả sử dụng tài sản, thể hiện qua:

- Vòng quay hàng tồn kho: 39,03 vòng
- Vòng quay tổng tài sản: 0,34 vòng

Cả hai chỉ số đều tăng so với năm trước. Tuy nhiên, vòng quay hàng tồn kho ít mang ý nghĩa phân tích do hàng tồn kho chỉ chiếm một phần nhỏ trong cơ cấu tài sản (do đặc thù kinh doanh bất động sản khu công nghiệp).

Vòng quay tổng tài sản tăng chủ yếu do doanh thu thuần tăng mạnh 37,7%, nhờ vào doanh thu từ chuyển quyền thuê đất tại KCN Châu Đức. Trong khi đó, tổng tài sản chỉ tăng 6,11%, cho thấy công ty cải thiện hiệu suất sử dụng tài sản.

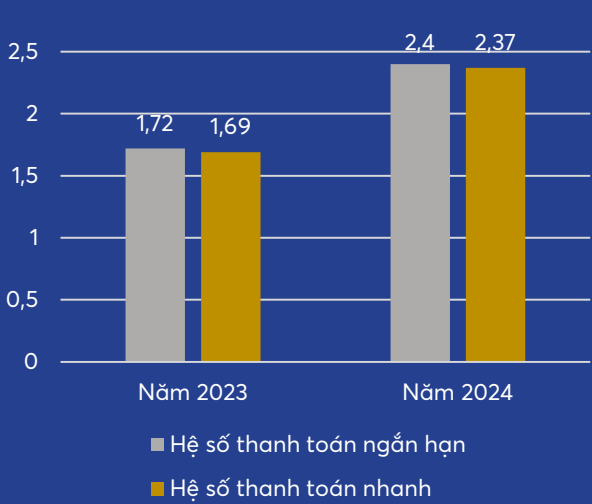
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ số về khả năng sinh lời đều có sự tăng trưởng đáng kể:

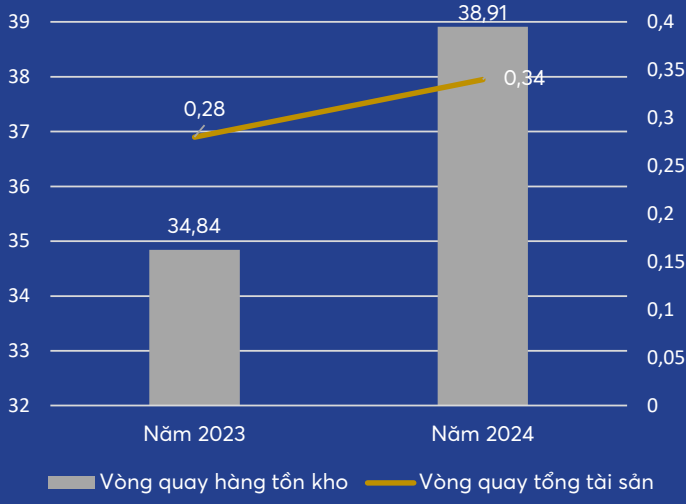
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần (ROS): 37,33% (+6,91%)
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): 30,98% (+10,99%)
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA): 12,83% (+4,45%)
- Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần: 45,7% (+8,73%)

Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc doanh thu từ chuyển quyền thuê đất tại KCN Châu Đức giúp doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế tăng mạnh.

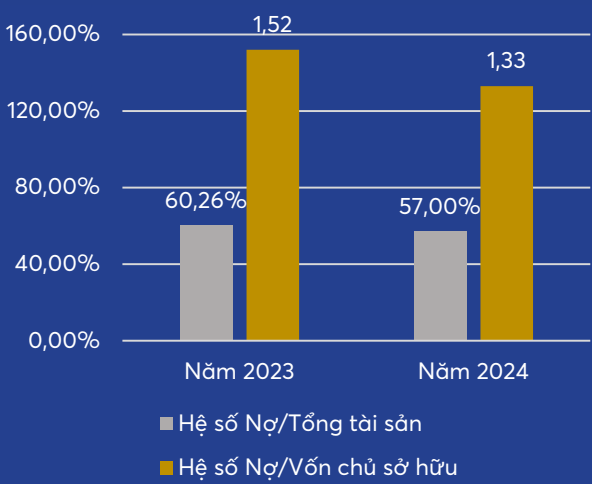
Trong năm 2024, công ty tiếp tục mở rộng KCN Thạnh Phú, với 66% diện tích đã được giải phóng mặt bằng và 75,78 ha/114,39 ha đã hoàn tất bồi thường. Tình hình vốn lưu động và tài sản cố định duy trì ổn định, giúp tổng tài sản không có biến động lớn.



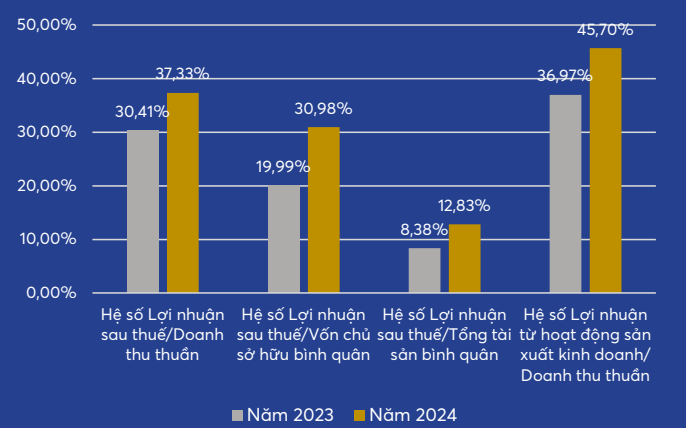
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

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

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH

30.000.000 cổ phiếu

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

30.000.000 cổ phiếu

MỆNH GIÁ CỔ PHIẾU

10.000 đồng/cổ phần

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU QUỸ

0 cổ phiếu

CÁC CỔ ĐÔNG LỚN

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 10/03/2025

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

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Căn cứ theo Danh sách cổ đông chốt gần nhất tại ngày 10/03/2025

STT	Đối tượng	Số cổ phần (CP)	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
I	Cổ đông Nhà nước	900.000	3%	1
II	Cổ đông trong nước	27.941.300	93,138%	415
1	Cá nhân	8.811.386	29,371%	407
2	Tổ chức	19.129.914	63,766%	8
III	Cổ đông nước ngoài	2.058.700	6,862%	3
1	Cá nhân	300	0,001%	1
2	Tổ chức	2.058.400	6,861%	2
IV	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
Tổng cộng (II + III + IV)		30.000.000	100%	418
Trong đó: - Cổ đông lớn		18.443.156	61,477%	3
- Không phải cổ đông lớn		11.556.844	38,523%	415

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA: 0%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU: SZB không thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu từ lúc thành lập đến thời điểm hiện tại

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không có



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

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Phát triển bền vững là đáp ứng nhu cầu hiện tại mà không ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng nhu cầu của thế hệ tương lai. Sonadezi Long Bình không chỉ dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp nhờ quỹ đất lớn và quản lý hiệu quả các KCN, mà còn thể hiện cam kết bảo vệ môi trường qua việc theo dõi chặt chẽ khí thải, nguyên vật liệu, nước thải và năng lượng. SZB không chỉ giám sát mức độ ô nhiễm mà còn công khai minh bạch các thông tin này, tạo niềm tin với cộng đồng và đối tác, nâng cao hình ảnh doanh nghiệp. Năm 2024 ghi nhận các số liệu phát thải của SZB như sau:

LPG (trực tiếp)

	TIÊU THỤ (kg)	CO2 (t CO2-e)	N2O (t N2O-e)
TRUNG BÌNH	90	0,232254	0,000678
TỔNG	1.080	2,787048	0,008138

DẦU DO (trực tiếp)

	Tiêu thụ (kg)	Tỉ trọng (Tấn/m³)	CO2 (t CO2-e)	N2O (t N2O-e)
TRUNG BÌNH	1.862	0,84	6,346813	0,014030
TỔNG	22.344	10,080	76,161758	0,168358

ĐIỆN (gián tiếp)

	Tiêu thụ (kWh)	Phát thải CO2 (t CO2-eq)
TRUNG BÌNH	333.642	217,16
TỔNG	1.000.927	2.605,96

NƯỚC THẢI (gián tiếp)

	Qxử lý (m3)	Phát thải CH4 (t CO2-eq)
TRUNG BÌNH	224.344	72,94
TỔNG	2.692.132	218,83

CHUNG

	CO2 (t CO2-e)	N2O (t N2O-e)	CH4 (t CO2-e)
Tổng	2.903,83	0,176495	218,83

Một số biện pháp giảm thiểu phát thải:

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

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



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

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Quản lý thông minh nguồn nguyên vật liệu trong quá trình giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là chìa khóa để tối ưu hóa hiệu quả và giảm thiểu tác động môi trường. Việc sử dụng phần mềm quản lý vật tư giúp theo dõi chặt chẽ, dự báo nhu cầu và lựa chọn nhà cung cấp bền vững. Giảm thiểu chất thải thông qua tái chế, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và công nghệ xây dựng tiên tiến.

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

Tìm Kiếm Nguồn Nguyên Vật Liệu Bền Vững: Sonadezi Long Bình đã đạt được thành công trong việc tìm kiếm và thiết lập các đối tác cung cấp nguyên vật liệu bền vững. Bằng cách xác định những nguồn nguyên vật liệu ít gây ảnh hưởng đến môi trường, công ty không chỉ giảm thiểu rủi ro về nguồn cung mà còn góp phần bảo vệ các tài nguyên thiên nhiên quý giá.

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

Chuẩn Hóa và Tuân Thủ: Công ty đã thực hiện chuẩn hóa các quy trình quản lý nguồn nguyên vật liệu, đảm bảo rằng mọi hoạt động tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường và xã hội. Điều này không chỉ tạo ra sự nhất quán trong sản xuất mà còn củng cố uy tín và hình ảnh tích cực của công ty trong cộng đồng và thị trường.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Tình hình tiêu thụ năng lượng			
TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2024
1	Dầu DO	Lít	
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	
2	Xăng	Lít	
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	
	Than đá	Kg	
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	
3	Gas	Kg	
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	
	Điện	kwh	
	Tổng năng lượng tiêu thụ	Kjun	

SZB hiểu rõ tầm quan trọng của nguồn điện trong kinh doanh và luôn tối ưu hóa sử dụng để tăng hiệu quả, giảm chi phí. Điều này không chỉ hỗ trợ hoạt động kinh doanh mà còn phù hợp với mục tiêu quốc gia về bảo vệ môi trường, an ninh năng lượng và phát triển bền vững.

Nhằm đáp ứng nhu cầu điện của các khu công nghiệp một cách tiết kiệm và hiệu quả, Sonadezi Long Bình đã áp dụng các giải pháp như thay đèn truyền thống bằng đèn LED, nghiên cứu lắp đặt điện mặt trời và cải tiến khác. Công ty cũng kiểm soát chặt chẽ nhiên liệu để cắt giảm chi phí, góp phần bảo vệ môi trường.

Với các giải pháp tiết kiệm năng lượng và quản lý tài nguyên thông minh, SZB không chỉ bảo vệ môi trường mà còn nâng cao hiệu suất sản xuất và thúc đẩy phát triển bền vững.



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

TIÊU THỤ NƯỚC

Xử lý nước thải				
Tổng lượng nước thải (tấn)	Tổng lượng nước thải được xử lý (tấn)	Phương thức xử lý		
		Tự xử lý	Thuê xử lý	
			Tên nhà thầu	Thời hạn hợp đồng
2.692.652	2.692.652	X		
Xử lý nước thải				
Tổng lượng nước thải (tấn)	Tổng lượng nước thải được xử lý (tấn)	Tự xử lý	Thuê xử lý	
			Tên nhà thầu	Thời hạn hợp đồng
1,371	1,371		Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2025
			Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Không thời hạn

Trong quá trình kinh doanh và quản lý khu công nghiệp, công ty xác định tiết kiệm nước là một trong những ưu tiên hàng đầu. Tuy nhiên, do diện tích rộng lớn, việc kiểm soát và quản lý nguồn nước trên hệ thống đường ống gặp không ít thách thức. Để khắc phục vấn đề này, bộ phận kỹ thuật thường xuyên theo dõi đồng hồ nước nhằm phát hiện sớm và xử lý kịp thời các sự cố liên quan đến cung cấp nước cho doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Nhờ đó, công ty không chỉ đảm bảo sự ổn định trong cung cấp nước mà còn giảm thiểu tổn thất, góp phần thực hiện mục tiêu tiết kiệm và bảo vệ tài nguyên nước, hướng tới phát triển bền vững.



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

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Sonadezi Long Bình nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và đang triển khai nhiều biện pháp nhằm giảm thiểu ô nhiễm, hướng tới sản xuất bền vững. Để đảm bảo quy trình sản xuất thân thiện với môi trường, công ty áp dụng công nghệ tiên tiến và xanh, sử dụng các giải pháp hiện đại nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến môi trường.

Các dự án và trụ sở của công ty đều tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời triển khai các hoạt động xử lý chất thải và nước thải hiệu quả. Đặc biệt, các khu công nghiệp do công ty quản lý được đầu tư mạnh vào hệ thống xử lý nước thải tập trung với tổng công suất của các hệ thống xử lý lên đến 11.500 m³/ngày, sử dụng công nghệ xử lý hiện đại nhằm đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt chuẩn.

Bên cạnh đó, công ty thường xuyên phối hợp với các cơ quan chức năng để kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định môi trường của doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp. Những nỗ lực này không chỉ giúp duy trì hoạt động sản xuất và kinh doanh bền vững mà còn góp phần bảo vệ môi trường, tạo nền tảng phát triển lâu dài cho cộng đồng và thế hệ tương lai.

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

Trong thời gian qua, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã đẩy mạnh việc hình thành và phát triển thị trường vốn xanh. Đây là một phương thức hiệu quả nhằm thúc đẩy các công ty chú trọng thực hiện các tiêu chí ESG, đồng thời khuyến khích các nhà đầu tư hướng sự quan tâm đến các dự án tăng trưởng xanh. Việc công khai báo cáo ESG giúp các doanh nghiệp hệ thống hóa các quy định liên quan đến các yếu tố về môi trường, xã hội và con người, từ đó xác định rõ các cơ hội và thách thức trong việc đóng góp vào mục tiêu phát triển xanh. Tuy nhiên, để đảm bảo việc triển khai ESG đạt kết quả tốt, các doanh nghiệp cần thực hiện nhiều biện pháp đồng bộ, bao gồm tăng cường công tác giám sát, đào tạo đội ngũ nhân viên và thiết lập các chỉ số đo lường hiệu quả ESG. Sonadezi Long Bình luôn chú trọng theo dõi sát sao các hoạt động và chính sách mới từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Trên cơ sở đó, công ty tiến hành điều chỉnh và cập nhật các chính sách nội bộ để bảo đảm tuân thủ các quy định hiện hành, đồng thời hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và toàn diện.



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

Từ năm 2009, Công ty đã bắt đầu hiện thực hóa giá trị lợi nhuận để chia sẻ thông qua nhiều hoạt động hướng tới cộng đồng. Công ty đồng hành cùng địa phương tại các khu vực triển khai dự án, hỗ trợ những người dân gặp khó khăn và đóng góp cho các chương trình phúc lợi xã hội của chính quyền địa phương. Đồng thời, Công ty cũng phối hợp với Công đoàn để chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

- Ngoài các hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty còn tích cực tham gia các công tác xã hội cộng đồng không chỉ ở nơi có dự án của SZB mà còn ở các địa phương khác. Nổi bật là trao tặng nhà tình thương và kinh phí sửa chữa nhà cho các gia đình chính sách, hộ nghèo và cận nghèo tại tỉnh Bến Tre và trao tặng phòng học máy tính cho học sinh.
- Công ty hỗ trợ các hộ gia đình khó khăn tại địa phương như: Quỹ "Vì người nghèo", đồng bào nghèo; Hỗ trợ chi phí tặng quà Tết cho người có hoàn cảnh khó khăn Phường An Bình/Phường Long Bình Tân; Chi hỗ trợ tổ chức Tết trung thu cho con, em lực lượng chiến sĩ công an xã Xuân Hiệp, Xuân Lộc; Hỗ trợ kinh phí tổ chức chương trình Đêm hội trăng rằm cho các em học sinh trên địa bàn xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, Bình Thuận; Chi hỗ trợ tặng quà cho người nghèo có hoàn cảnh khó khăn học giỏi sống tốt.
- Hỗ trợ khác: Hỗ trợ hội phí, phí bảo trợ của hội viên và hỗ trợ kinh phí bảo vệ thiên nhiên và môi trường; Hỗ trợ kinh phí tổ chức các hoạt động nhân đạo nhân "Tháng nhân đạo" năm 2023; Hỗ trợ kinh phí tặng quà cho gia đình thương binh, liệt sỹ; Hỗ trợ tặng máy tính cho trường tiểu học Thạnh Phú; Hỗ trợ kinh phí cho UBND P. Long Bình Tân thu gom vận chuyển rác thải; Hỗ trợ diễn đàn "Doanh nghiệp với Luật bảo vệ Môi trường tại khu vực Miền Nam"; Ủng hộ tuần lễ Đồng Nai xanh và hưởng ứng ngày môi trường thế giới 5/6....

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





■ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động SXKD
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

THUẬN LỢI

Thay đổi quy định pháp luật: Năm 2024 đánh dấu một thời điểm quan trọng cho thị trường bất động sản Việt Nam khi Quốc hội liên tiếp thông qua các luật quan trọng, những khung pháp lý này có tác động to lớn tới nhiều khía cạnh của thị trường bất động sản Việt Nam và hoạt động đặc thù của SZB, có thể kể đến Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. Các bộ luật là bước tiến lớn về hoàn thiện thể chế nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản, sàng lọc nhà đầu tư và đảm bảo tính minh bạch của thị trường.

Hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển sản xuất toàn cầu: Bối cảnh các quốc gia phương Tây tăng cường bảo hộ thương mại với Trung Quốc đang thúc đẩy làn sóng dịch chuyển sản xuất ra khỏi nước này. Điều này tạo ra cơ hội lớn cho Việt Nam nói chung và các khu công nghiệp của SZB nói riêng trong việc thu hút các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm địa điểm sản xuất mới.

Thị trường bất động sản khu công nghiệp có dư địa tăng trưởng lớn: Ngành bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ nhờ dòng vốn FDI dồi dào. Tình hình địa chính trị ổn định và sự phát triển của cơ sở hạ tầng Việt Nam là những yếu tố then chốt thu hút đầu tư.

Vị trí địa lý đắc địa tại Đồng Nai: SZB được hưởng lợi trực tiếp từ các dự án hạ tầng trọng điểm như Sân bay Quốc tế Long Thành và các tuyến đường cao tốc kết nối khu vực. Các công trình này giúp tăng cường khả năng kết nối, giảm chi phí vận chuyển và logistics, tạo sức hấp dẫn lớn cho các nhà đầu tư vào khu công nghiệp của SZB. Thêm vào đó, sự hình thành và phát triển của hệ thống cảng nước sâu trong khu vực sẽ nâng cao năng lực vận chuyển hàng hóa quốc tế, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp của SZB xuất nhập khẩu, từ đó gia tăng giá trị cho bất động sản khu công nghiệp.

KHÓ KHĂN

Tác động của Thuế tối thiểu toàn cầu: Việc áp dụng Thuế tối thiểu toàn cầu từ năm 2024 sẽ làm giảm sức hấp dẫn của các ưu đãi thuế hiện hành dành cho khách thuê tại các KCN của SZB. Các doanh nghiệp lớn có doanh thu trên 750 triệu euro đang được hưởng lợi từ chính sách ưu đãi đầu tư tại Việt Nam có thể phải nộp thêm thuế để đạt mức tối thiểu 15%. Điều này có thể ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của họ, gây ra thách thức trong việc thu hút và duy trì khách thuê cho SZB.

Hạn chế về quỹ đất lớn: Mặc dù nhu cầu thuê BĐS KCN đang tăng nhưng Công ty gặp khó khăn trong công tác bố trí khu tái định cư cũng như phương án tính lại giá trị bồi thường cho các hộ dân dẫn đến chi phí đầu tư tăng cao cũng như tạo quỹ đất lớn sẵn sàng cho thuê.

Áp lực từ việc tăng giá chi phí bồi thường GPMB: Sự gia tăng chi phí bồi thường GPMB đang gây ra những tác động tiêu cực đến tiến độ triển khai các dự án đầu tư của SZB. Chi phí đầu tư tăng lên có thể làm giảm lợi nhuận dự kiến của công ty trong tương lai, tạo ra rủi ro về mặt tài chính và kế hoạch phát triển.

Thủ tục pháp lý kéo dài: Trình tự thủ tục xử lý hồ sơ liên quan đến công tác đất đai ngày càng trở nên phức tạp và mất nhiều thời gian hơn. Điều này dẫn đến việc SZB khó đáp ứng kịp thời nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư, gây ra sự chậm trễ và làm giảm hiệu quả hoạt động đầu tư trong ngành. Quá trình sắp nhập các tỉnh thành cũng dẫn đến việc xử lý hồ sơ bị kéo dài.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Trong năm 2024, công ty đã đạt được một số giải thưởng đáng ghi nhận như:

- Top 20 doanh nghiệp phát triển kinh tế xanh bền vững;
- Top 100 Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2024;
- Hạng vàng Thương hiệu số 1 Việt Nam;
- Đạt danh hiệu "Doanh nghiệp đạt Chuẩn Công bố thông tin năm 2024" do Vietstock tổ chức.

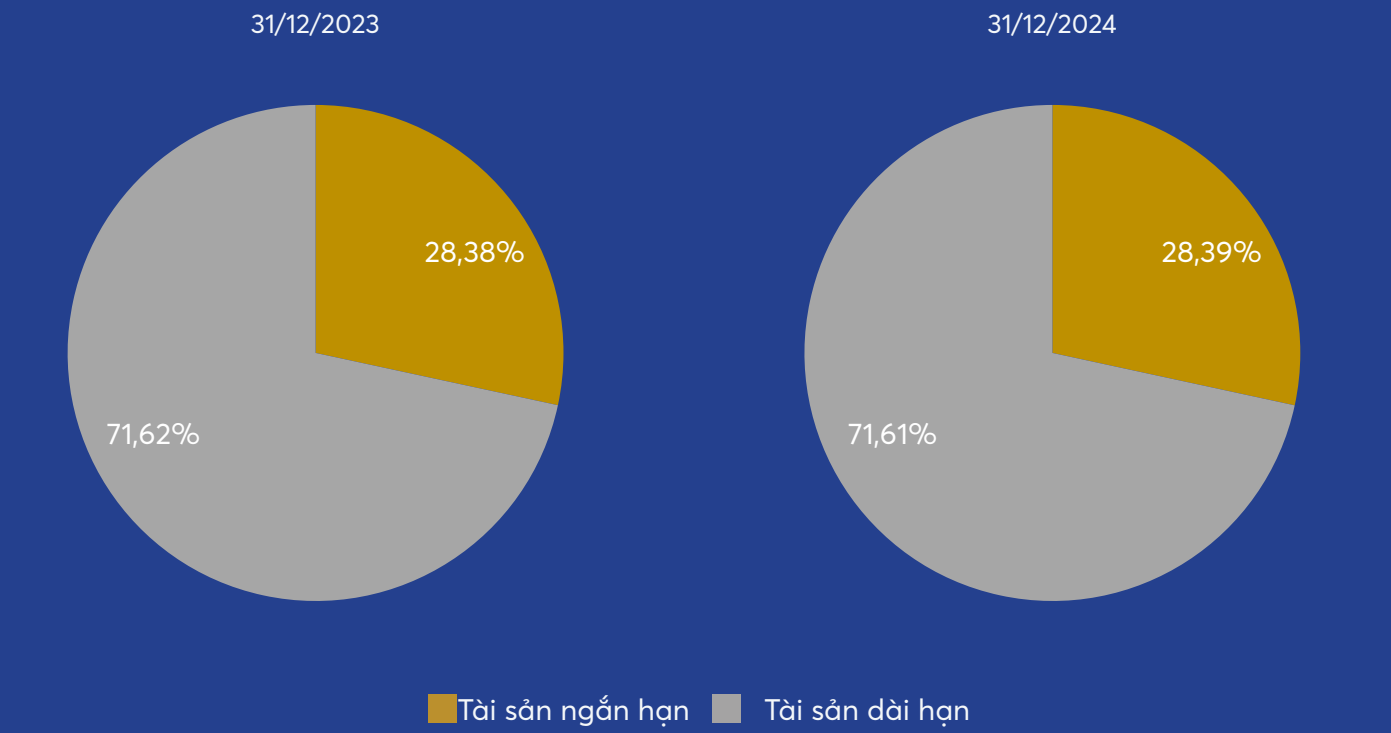


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		% 2024/ 2023
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	422.072	28,38%	448.016	28,39%	106,15%
2	Tài sản dài hạn	1.065.123	71,62%	1.130.061	71,61%	106,10%
Tổng tài sản		1.487.195	100,00%	1.578.076	100,00%	106,11%

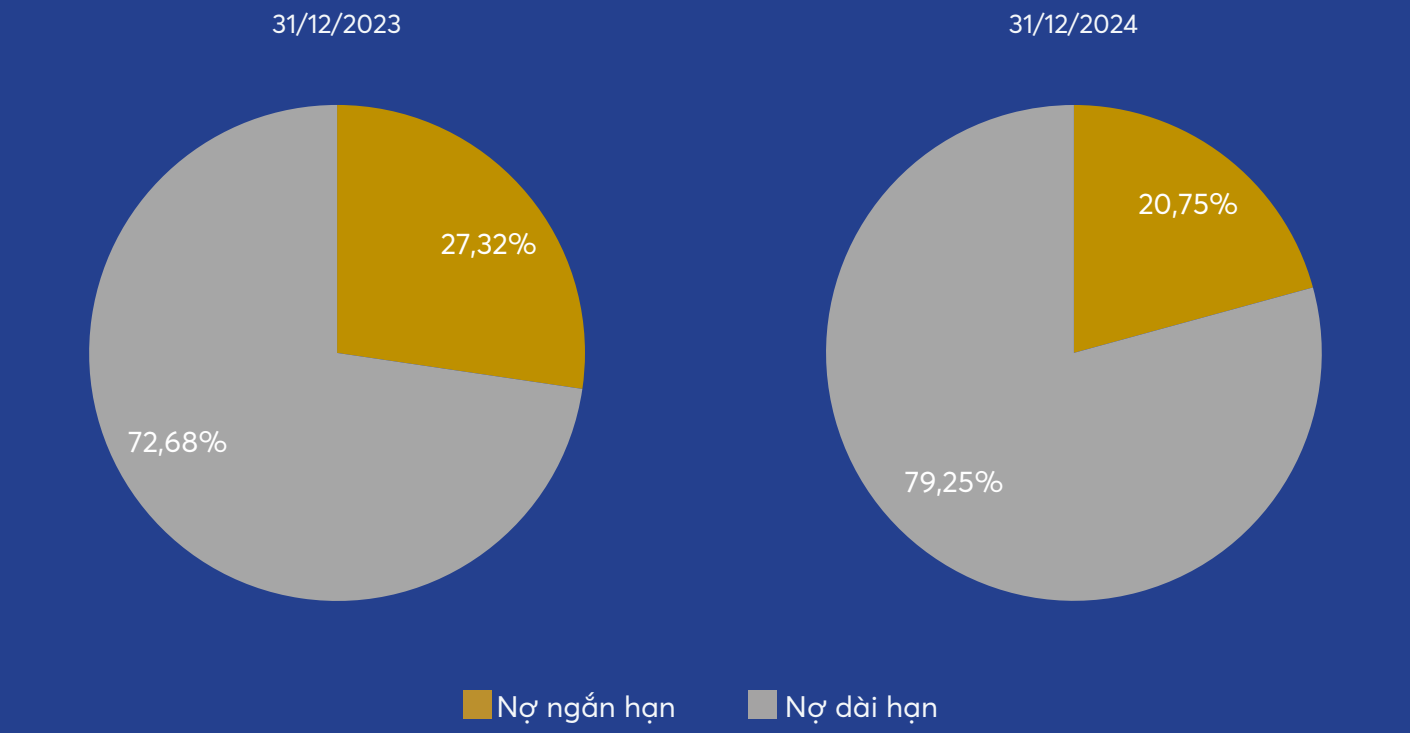


Tính tới cuối năm 2024, tổng tài sản của Sonadezi Long Bình đạt 1,578 tỷ đồng, tăng 6,11% so với cùng kì. Tài sản ngắn hạn và dài hạn trong năm cùng tăng đều ở mức 6%, dẫn đến tỷ trọng gần như không thay đổi so với cùng kì năm 2023. Về tài sản ngắn hạn, mức tăng được đóng góp phần lớn từ các khoản phải thu ngắn hạn khác, Công ty ghi nhận mức tăng 33,89 tỷ đồng, tương đương tăng gấp 10 lần cùng kỳ từ việc đặt cọc thuê đất tại KCN Bình Thuận. Đối với tài sản dài hạn, phần lớn chi phí xây dựng dở đang phát sinh từ hoạt động của các dự án đang được triển khai như nhà máy XLNT KCN Gò Dầu, nhà máy xử lý nước thải KCN Thạnh Phú,...

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		% 2024/ 2023
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	244.833	27,32%	186.629	20,75%	76,23%
2	Nợ dài hạn	651.406	72,68%	712.831	79,25%	109,43%
Tổng nợ phải trả		896.239	100,00%	899.460	100,00%	100,36%



Với đặc điểm ngành nghề kinh doanh, phần lớn khoản nợ của Sonadezi Long Bình được tài trợ từ nợ dài hạn. Cuối năm 2024, tổng nợ tăng nhẹ ở mức 0,36%. Nợ dài hạn tăng 9,43% trong khi nợ ngắn hạn giảm 23,8%. Về phần nợ ngắn hạn, mức giảm chủ yếu đến từ khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn, giảm 88,44% cùng kỳ, tương đương 107,3 tỷ đồng, nguyên nhân là do Công ty đã hoàn tất hạch toán doanh thu của từ đối tác Trung Quốc. Đối với nợ dài hạn, đóng góp vào mức tăng đến từ doanh thu nhận trước cho thuê đất tại các KCN và phải trả dài hạn từ ký quỹ thuê nhà xưởng.

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình hiện tập trung nỗ lực để nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao từ khách hàng. Để đạt được mục tiêu này, Công ty chú trọng đầu tư vào công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, đồng thời đưa ra các chính sách khuyến khích nhân viên đóng góp ý tưởng, sáng kiến mới. Đây được xem là nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững của Công ty trong tương lai.

Công ty đang tập trung vào việc nâng cao chất lượng quản lý và vận hành các khu công nghiệp hiện hữu, đặc biệt là Khu công nghiệp Thạnh Phú và Khu công nghiệp Xuân Lộc. Mục tiêu là tối đa hóa tỷ lệ lấp đầy và tăng cường hiệu quả hoạt động. Song song với đó, Công ty tiếp tục tìm kiếm và nghiên cứu phát triển các dự án mới nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty tiếp tục quá trình chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, phát triển sản phẩm – dịch vụ theo chiều sâu, đồng thời đặc biệt chú trọng đến công tác đào tạo và phát triển nguồn lực.

- Đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, tạo điều kiện để nhân viên có cơ hội học hỏi, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng, từ đó đóng góp tốt hơn vào hoạt động của Công ty. Đây là một yếu tố quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững của SZB.
- Xây dựng các kế hoạch chi tiết về nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, bao gồm cả các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Các kế hoạch này cần được đánh giá và điều chỉnh định kỳ để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả cao nhất.
- Áp dụng công nghệ thông tin phục vụ cho công tác quản trị và hoạt động kinh doanh. Trong năm 2024, SZB tiếp tục triển khai Hệ thống Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI của Tổng Công ty, phần mềm Base trong công tác Quản trị nhân sự, theo dõi công văn. Bằng cách áp dụng số hóa vào quản lý dữ liệu, Công ty kỳ vọng sẽ khai thác sâu hơn ứng dụng phần mềm này, từ đó giúp nâng cao hiệu quả hoạt động và giảm thiểu sai sót trong quá trình quản lý.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

DVT: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ KH 2025 / TH 2024
1	Doanh thu	541.903	450.403	83,12%
2	Chi phí	299.303	294.600	98, 43%
3	Lợi nhuận trước thuế	242.600	155.803	64,22%
4	Thuế TNDN	45.951	28.527	62,08%
5	Lợi nhuận sau thuế	196.649	127.276	64,72%
6	Nộp ngân sách	81.631	52.555	64,38%

Các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2025 giảm do loại trừ giá trị từ hoạt động không thường xuyên. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng của các hoạt động kinh doanh cốt lõi vẫn đảm bảo tốc độ tăng trưởng bình quân và phù hợp với mục tiêu tăng trưởng của Công ty.

Năm 2025, Công ty đặt ra mục tiêu phải hoàn thành nhiệm vụ SXKD, đây sẽ là năm SZB sẵn sàng tăng tốc để thực hiện những bước đi đột phá hơn, phát triển toàn diện hơn trong chặng đường sắp tới.

Các mục tiêu hoạt động chính như sau:

- Dự án Khu công nghiệp:
 - Khai thác nhà xưởng và các quỹ đất đủ điều kiện cho thuê;
 - Đầu tư xây dựng cụm 10 nhà xưởng trên quỹ đất 42.500 m²;
 - Mở rộng khai thác quỹ đất đã thuê ở các KCN khác;
 - Tiếp tục nghiên cứu và triển khai ít nhất 01 dự án bất động sản KCN.
- Nâng cấp chỉnh trang cơ sở hạ tầng tại các KCN hiện hữu: Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc và Thạnh Phú nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ.
- Ứng dụng công nghệ chuyển đổi số, phần mềm quản trị thông minh vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.

Ngoài các chỉ tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh trên, trong năm 2025, toàn thể CBNV Công ty tích cực tham gia các phòng trào thi đua cải tiến nâng cao hiệu quả công việc, năng suất lao động và hoàn thành nhiệm vụ SXKD.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN (NẾU CÓ): Không có

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

//

Đánh giá liên quan đến
các chỉ tiêu môi trường:

Với vai trò là một doanh nghiệp tiên phong và có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (SZB) luôn thấu hiểu sâu sắc tầm quan trọng của yếu tố môi trường, xem đó là một cấu phần không thể tách rời trong quá trình kiến tạo hạ tầng tại các khu công nghiệp do Công ty quản lý và giám sát. Theo đó, SZB đã chủ động triển khai hàng loạt các giải pháp, hướng đến mục tiêu bảo vệ môi trường.

Công ty đặc biệt chú trọng đến việc gia tăng diện tích phủ xanh trong các khu công nghiệp, đảm bảo xây dựng hệ thống thu gom nước mưa hoàn toàn độc lập với hệ thống thu gom nước thải, cùng với đó là việc thiết lập và vận hành các quy trình xử lý nước thải hiện đại, đạt chuẩn chất lượng. Bên cạnh đó, Công ty còn tích cực thực hiện việc trồng cây xanh dọc theo các trục đường giao thông nội khu, không chỉ tạo nên cảnh quan xanh mát, mà còn góp phần quan trọng trong việc giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.

Bên cạnh các biện pháp chủ động, Công ty đặt sự quan tâm vào công tác phòng ngừa và ứng phó với các sự cố tiềm ẩn có thể xảy ra tại các nhà máy xử lý nước thải trong khu công nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng thiết lập mối quan hệ hợp tác chặt chẽ với các đơn vị chuyên sâu về dịch vụ môi trường thuộc hệ thống Tổng Công ty Sonadezi, nhằm thực hiện việc phân loại chất thải tại nguồn một cách khoa học và xử lý theo đúng các quy trình, quy định hiện hành.

Thông qua việc triển khai một cách đồng bộ và nhất quán các biện pháp nêu trên, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã minh chứng một cách rõ ràng vai trò của một doanh nghiệp có trách nhiệm sâu sắc đối với môi trường và luôn đặt sự bảo vệ sức khỏe cộng đồng lên hàng đầu trong mọi hoạt động của mình.





Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (SZB) xác định người lao động là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững của tổ chức, đặt họ vào vị trí trung tâm trong mọi hoạt động. Do đó, Ban Tổng Giám đốc luôn ưu tiên xây dựng và đổi mới chính sách nhân sự một cách thường xuyên. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, SZB đã thiết lập được một chế độ làm việc phù hợp và chính sách đãi ngộ cạnh tranh. Chính sách nhân sự của SZB được triển khai toàn diện qua bốn trụ cột chính: tuyển dụng, đào tạo và phát triển năng lực, môi trường làm việc an toàn, cùng với chính sách lương thưởng, phúc lợi hấp dẫn. Năm 2024, thu nhập lao động bình quân của người lao động tăng đột biến do kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 vượt trội, góp phần cải thiện đời sống vật chất tinh thần của người lao động.

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (SZB) luôn chủ động và tích cực tham gia vào các hoạt động cộng đồng, với mong muốn chung tay xây dựng một xã hội phát triển và tiến bộ hơn.

Trong năm, Công ty đã tích cực tham gia các hoạt động xã hội từ thiện và các chương trình của Tổng Công ty và các Sở, ban ngành phát động. Các hoạt động tiêu biểu như: Ủng hộ Quỹ vì người nghèo, Quỹ bảo trợ trẻ em tỉnh Đồng Nai; Tặng quà tết cho các hoàn cảnh khó khăn, gia đình chính sách; Hỗ trợ kinh phí chương trình vận động học bổng và sách vở cho con em người mù của Hội người mù tỉnh Đồng Nai; Tham gia tuần lễ Đồng Nai Xanh và Ngày môi trường thế giới; ...



04

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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

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

Về các mặt hoạt động của Công ty:

Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã nỗ lực không ngừng trong việc quản trị công ty, bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành. Cụ thể, HĐQT chú trọng đảm bảo sự phù hợp về cơ cấu và số lượng thành viên theo quy định phát luật, đồng thời duy trì các phương thức trao đổi thông tin đa dạng, bao gồm các cuộc họp trực tuyến định kỳ, giao tiếp qua email và điện thoại. Những biện pháp này nhằm đảm bảo việc cung cấp thông tin một cách kịp thời và đầy đủ về tình hình hoạt động của công ty, đồng thời bảo vệ quyền lợi của cổ đông và đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm theo đúng các quy định của điều lệ công ty.

Trong năm 2024, HĐQT tổ chức 05 cuộc họp và 06 lần lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền. Tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị có sự tham gia giám sát của Trưởng Ban kiểm soát cũng như tham gia đầy đủ của thành viên. Hội đồng quản trị đã ban hành 29 Nghị quyết/Quyết định để quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh và triển khai thực hiện kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua.

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

Hội đồng Quản trị (HĐQT) luôn đặt trách nhiệm môi trường và xã hội lên hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững của công ty. HĐQT cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường thông qua việc sử dụng thiết bị điện tiết kiệm năng lượng tại văn phòng, xử lý nước thải chất thải tại Khu công nghiệp đúng quy trình. Những hoạt động này vừa góp phần bảo vệ môi trường vừa cải thiện năng suất của Công ty. Đồng thời, HĐQT cũng chú trọng đến việc đóng góp cho cộng đồng bằng cách tham gia và hỗ trợ các hoạt động xã hội, từ thiện, chia sẻ những khó khăn với những hộ gia đình, cá nhân cần giúp đỡ. SZB trân trọng cũng như lấy giá trị cộng đồng là kim chỉ nam cho hành động, nỗ lực ghi tên mình trên hành trình vì cộng đồng.

Những nỗ lực này không chỉ giúp bảo vệ môi trường mà còn nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động, tạo dựng hình ảnh tích cực và uy tín cho công ty trong mắt khách hàng và đối tác.



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

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) thường xuyên chỉ đạo các định hướng đến Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các chiến lược, mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đồng thời đáp ứng các tiêu chuẩn quản trị và pháp lý.
- HĐQT định kỳ theo dõi và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty thông qua các báo cáo, tài liệu và cuộc họp định kỳ, từ đó kịp thời đưa ra các quyết định điều chỉnh hoặc các biện pháp cải thiện. Đồng thời, thực hiện giám sát chặt chẽ việc thực hiện các chính sách, quy định về tài chính, nhân sự, và các vấn đề quan trọng khác, nhằm đảm bảo rằng các hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc luôn phù hợp với lợi ích dài hạn của Công ty và các cổ đông.
- Tổng Giám đốc điều hành hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết/Quyết định của HĐQT, thường xuyên báo cáo, trao đổi với HĐQT để có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt mục tiêu và hiệu quả được giao.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Về quản trị doanh nghiệp: Định hướng Công ty áp dụng các quy định pháp lý hiện hành để giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh trước những điều chỉnh của pháp luật.

Về đầu tư, kinh doanh dự án:

Đối với các KCN đã lấp đầy: tập trung nâng cao chất lượng phục vụ, chăm sóc khách hàng nhằm đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của nhà đầu tư. Đồng thời tái đầu tư, cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong KCN với trọng tâm bảo vệ môi trường hướng đến sự phát triển xanh và bền vững góp phần nâng cao giá trị và hiệu quả hoạt động của khu công nghiệp.

Đối với các quỹ đất công ty đang quản lý:

- Khai thác có hiệu quả các quỹ đất và nhà xưởng trong KCN
- Mở rộng và đa dạng hóa sản phẩm như triển khai xây dựng cụm nhà xưởng và trung tâm điều hành dịch vụ.
- Đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thủ tục thuê đất Nhà nước tạo quỹ đất sạch, mục tiêu đưa đất sạch vào khai thác, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.
- Tập trung công tác tìm kiếm các dự án mới, đồng thời nghiên cứu, đề xuất các hình thức kinh doanh, hợp tác đầu tư để thực hiện các dự án trong nội bộ hệ thống Tổng Công ty Sonadezi cũng như các nhà đầu tư tiềm năng.

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

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

Đối với công tác bảo vệ môi trường:

Nghiên cứu triển khai các dự án năng lượng tái tạo trong quá trình vận hành tại các KCN, đồng thời áp dụng các cải tiến và sáng kiến xanh nhằm dẫn hướng tới mục tiêu xanh hóa toàn diện các lĩnh vực hoạt động. Trọng tâm của chiến lược này là thúc đẩy quá trình xanh hóa và phát triển bền vững các KCN, góp phần bảo vệ môi trường và nâng cao hiệu quả hoạt động lâu dài của doanh nghiệp.

■ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Các thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành phần và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	Cá nhân: 350.324 cp Đại diện: 7.867.000 cp	1,17% 26,22%	
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT không điều hành			Miễn nhiệm ngày 28/3/2024
3	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cá nhân: 240.300 cp Đại diện: 4.500.000 cp	0,8% 15%	
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành			Miễn nhiệm ngày 28/3/2024
5	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	Đại diện: 2.521.456 cp	8,4%	
6	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT không điều hành			
7	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập			

Hoạt động của thành viên HĐQT tại Công ty khác

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng chức danh quản lý tại các công ty khác	Chức danh quản lý do từng TVHĐQT của công ty nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	3	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD - Tổng Công ty Phát triển KCN Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Sonadezi
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Thành
3	Ông Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	3	TV. HĐQT, Phó TGD Công ty CP Sonadezi Long Thành TV. HĐQT Công ty CP Sonadezi An Bình
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT độc lập	-	-
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	TV HĐQT không điều hành	-	-

Hoạt động của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lương Minh Hiền	5/5	100%	
2	Ông Trần Thanh Hải	1/5	20%	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024
3	Ông Nguyễn Bá Chuyên	4/5	80%	Bổ nhiệm ngày 28/03/2024
4	Ông Phạm Anh Tuấn	1/5	20%	Kết thúc nhiệm kỳ 28/03/2024
5	Ông Trần Anh Tuấn	4/5	80%	Bổ nhiệm ngày 28/03/2024
6	Ông Nguyễn Ngọc Đại	5/5	100%	
7	Ông Phạm Văn Tĩnh	5/5	100%	

Tình hình thay đổi thành viên HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày giữ chức vụ	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	28/03/2024	
2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT không điều hành		28/03/2024
3	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	28/03/2024	
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành		28/03/2024
5	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	28/03/2024	
6	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT không điều hành	28/03/2024	
7	Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT độc lập	28/03/2024	

Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
A. Quyết định				
1	93/QĐ-SZB-NS	24/01/2024	Quyết định về việc chấp thuận cho cán bộ đi tham quan du lịch tại Thái Lan	100%
2	94/QĐ-SZB-KT	18/03/2024	Quyết định về việc bổ sung nhân sự "Tổ thẩm định công tác lựa chọn nhà thầu, kiểm soát thanh quyết toán vốn đầu tư công trình"	100%
3	1/QĐ-SZB-NS	28/03/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm lại Tổng Giám đốc Công ty	100%
4	2/QĐ-SZB-NS	28/03/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
5	3/QĐ-SZB-NS	28/03/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm lại Kế toán trưởng Công ty	100%
6	4/QĐ-SZB-NS	28/03/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm lại Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Công ty	100%
7	5/QĐ-SZB-NS	28/03/2024	Quyết định về việc phân công Người phụ trách quản trị Công ty	100%
8	6/QĐ-SZB-HĐQT	4/4/2024	Quyết định về việc chi thù lao còn lại cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2023	100%
9	7/QĐ-SZB-HĐQT	20/06/2024	Quyết định về việc chi khen thưởng Người quản lý công ty đến tháng 12/2023	100%
10	8/QĐ-SZB-KT	26/06/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	100%
11	9/QĐ-SZB-HĐQT	27/12/2024	Quyết định về việc chi thù lao bổ sung cho HĐQT và BKS năm 2024	100%
12	10/QĐ-SZB-HĐQT	27/12/2024	Quyết định về việc chi khen thưởng Người quản lý công ty đến tháng 12/2024	100%
13	11/QĐ-SZB-HĐQT	30/12/2024	Quyết định về việc điều chỉnh Quy chế Công bố thông tin (lần 2)	100%
14	12/QĐ-SZB-NS	30/12/2024	Quyết định về việc chi thưởng các danh hiệu thi đua năm 2024 cho NQL chuyên trách công ty	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
B. Nghị quyết				
15	64/NQ-HĐQT-SZB	31/01/2024	Nghị quyết vv thông qua ngày đăng ký cuối cùng để xác định danh sách người sở hữu chứng khoán được quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
16	65/NQ-HĐQT-SZB	11/03/2024	Nghị quyết về việc cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Thạnh Phú	100%
17	66NQ-ĐHĐCD-SZB	28/03/2024	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
18	1/NQ-HĐQT-SZB	26/04/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi	100%
19	2/NQ-HĐQT-SZB	06/05/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	100%
20	3/NQ-HĐQT-SZB	20/06/2024	Nghị quyết về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024	100%
21	4/NQ-HĐQT-SZB	20/06/2024	Nghị quyết về việc chi trả cổ tức còn lại năm 2023 cho cổ đông	100%
22	5/NQ-HĐQT-SZB	20/06/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi	100%
23	6/NQ-HĐQT-SZB	22/07/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi	100%
24	7/NQ-HĐQT-SZB	30/09/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi	100%
25	8/NQ-HĐQT-SZB	11/11/2024	Nghị quyết tạm ứng cổ tức năm 2024 (đợt 1) cho cổ đông	100%
26	9/NQ-HĐQT-SZB	11/11/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi	100%
27	10/NQ-HĐQT-SZB	26/11/2024	Nghị quyết giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi (Bảo vệ các dự án KCN)	100%
28	11/NQ-HĐQT-SZB	27/12/2024	Nghị quyết về việc ký Hợp đồng thuê lại đất (đợt 1) với bên liên quan là Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	100%
29	12/NQ-HĐQT-SZB	27/12/2024	Nghị quyết vv thông qua chủ trương ký kết hợp đồng, thực hiện giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2025	100%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động và đánh giá của hội đồng quản trị độc lập

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

Tổ chức nhân sự: có sự phân công rõ ràng công việc trong Ban điều hành, phù hợp với chuyên môn, đảm bảo phát huy cao nhất năng lực của mỗi thành viên trong Ban điều hành.

Công tác quy hoạch, bổ nhiệm của công ty: thực hiện quy hoạch hằng năm đúng và đủ các chức danh theo quy định, hướng dẫn của Tổng công ty.

Công tác đào tạo: tổ chức các lớp học theo quy định của luật về an toàn cho người lao động, cử nhân sự tham gia các khóa đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ và các lớp tập huấn về Quản trị rủi ro, bổ sung kiến thức Luật đất đai mới, kiểm kê và báo cáo khí nhà kínhnhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công việc.

Thi đua khen thưởng, kỷ luật: trong năm 2024, tập thể có 95/96 cá nhân đạt danh hiệu lao động tiên tiến (01 cá nhân không đủ thời gian bình xét), 6/6 tập thể đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến.

Danh sách các thành viên hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT độc lập
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	TV HĐQT không điều hành



BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS	Cá nhân: 11.200 cp Đại diện: 1.500.000 cp	0,037% 5%	Trúng cử ngày 28/03/2024
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên BKS			Trúng cử ngày 28/03/2024
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên BKS			Trúng cử ngày 28/03/2024

Hoạt động của ban kiểm soát

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

Hoạt động giám sát của ban kiểm soát đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông

Trong năm 2024, Ban kiểm soát thực hiện giám sát hoạt động HĐQT, việc quản lý và điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh như sau:

- Thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị, một số cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc và thông qua một số báo cáo của các phòng/ ban công ty.
- Kết quả giám sát trong năm 2024, Ban Kiểm soát ghi nhận HĐQT đã tổ chức 05 phiên họp định kỳ và 06 lấy ý kiến bằng văn bản, để định hướng chiến lược kinh doanh phù hợp, đưa ra các quyết định chỉ đạo kịp thời. Ngoài ra, Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT đã thực công việc theo kế hoạch phê duyệt, có lập báo cáo trình HĐQT về kết quả hoạt động.
- Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ các chủ trương nghị quyết, quyết định do HĐQT ban hành, tình hình kinh doanh được cập nhật, báo cáo thường xuyên trước thời gian các cuộc họp HĐQT diễn ra và khi có yêu cầu. Hoạt động công bố thông tin thực hiện kịp thời theo quy định đối với công ty niêm yết

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT, Tổng Giám đốc

Trong năm vừa qua, HĐQT và Tổng giám đốc đã phối hợp với Ban kiểm soát dựa trên nguyên tắc vì lợi ích chung của công ty, của cổ đông và tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc triển khai hoạt động chuyên môn và lập báo cáo theo quy định của Tổng Công ty Sonadezi.

Ban kiểm soát chưa ghi nhận trường hợp vi phạm quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông, không nhận được yêu cầu hay khiếu nại nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông yêu cầu xem xét, kiểm tra về việc quản lý của Hội đồng quản trị, điều hành của Ban Tổng giám đốc về hoạt động kinh doanh công ty.

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

ĐVT: đồng

STT	Thành viên	Chức vụ	Thù lao (*)	Lương (*)	Thưởng (*)
Hội đồng quản trị					
1	Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	314.777.778		51.000.000
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	118.666.667		35.000.000
3	Ông Trần Anh Tuấn	TV HĐQT không điều hành	118.666.667		14.000.000
4	Ông Phạm Văn Tĩnh	TV HĐQT độc lập	252.222.222		42.333.333
5	Ông Nguyễn Ngọc Đại	TV HĐQT không điều hành	252.222.222		42.333.333
6	Ông Trần Thanh Hải (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	TV HĐQT không điều hành	133.555.556		28.333.333
7	Ông Phạm Anh Tuấn (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	TV HĐQT không điều hành	133.555.556		28.333.333
Ban điều hành					
8	Ông Nguyễn Bá Chuyên	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		1.265.229.428	100.378.431
9	Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc		905.354.095	102.209.167
10	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng		1.059.554.762	98.761.438
Ban kiểm soát					
11	Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng BKS		900.896.886	93.901.250
12	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên BKS	125.411.111		26.000.000
13	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên BKS	125.411.111		26.000.000

(*) Tính từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024

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

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (tháng 01/2024)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Ngày cập nhật	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
1	Ông Nguyễn Mạnh Thắng	Em rể Bà Lương Minh Hiền - CT HĐQT	1000	0,003%	500	0,0017%	26/11/2024	Bán
2	Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	0	0%	6.000	0,02%		Mua
3	Bà Lưu Thị Thúy Vân	TBKS	11.000	0,04%	8.600	0,029%		Bán
4	Ông Nguyễn Văn Hoan	Bố vợ Ông Đặng Hải Bằng	46.700	0,16%	18.000	0,06%		Bán

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

STT	Tên tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung, giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Bà Lương Minh Hiền - CT HĐQT SZB đang là CT HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và thu phí sử dụng hạ tầng. Giá trị 6,45 tỷ đồng. Mua dịch vụ tư vấn môi trường, quan trắc môi trường; chi phí tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường; vận hành NM XLNT thu gom và xử lý chất thải nguy hại; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị. Giá trị 1,94 tỷ đồng.
2	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT SZB (Kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai. Ông Nguyễn Công Hiếu – TV BKS SZB đang là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai.	Mua nước sạch; nước uống và lắp đặt đồng hồ cấp nước cho các công trình tại dự án. Giá trị: 56,64 tỷ đồng.
3	Công ty CP Cảng Đồng Nai	Ông Trần Thanh Hải- TV HĐQT SZB (kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là CT HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai.	Bán nước sạch. Giá trị: 2,1 tỷ đồng.
4	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT SZB (Kết thúc nhiệm kỳ ngày 28/03/2024) đang là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức.	Thanh toán phí quản lý năm 2024 KCN Châu Đức và Chi phí sử dụng nước sạch. Giá trị 723,71 triệu đồng. Trả cổ tức: 4,16 tỷ đồng.

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

STT	Tên tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung, giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
5	Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Bà Lê Thị Kim Tuyền – PTGD SZB đang là CT HĐQT Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi.	Bán nước sạch. Giá trị 464,43 triệu đồng Thanh toán chi phí đào tạo. Giá trị 18,45 triệu đồng
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Ông Nguyễn Bá Chuyên – TV HĐQT kiêm TGD SZB đang là TV HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận.	Thanh toán chi phí thuê văn phòng. Giá trị 423,20 triệu đồng. Giao dịch thỏa thuận vv thuê lại đất tại KCN Tân Đức. Giá trị 47,15 tỷ đồng.
7	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Ông Trần Anh Tuấn – TV HĐQT SZB đang là TV HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.	Trả cổ tức: 1,66 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Ông Trần Anh Tuấn – TV HĐQT SZB đang là TV HĐQT, PTGD Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.	Trả cổ tức: 8,32 tỷ đồng
9	Tổng Công ty Sonadezi	Bà Lương Minh Hiền - CT HĐQT SZB đang là TV HĐQT Tổng Công ty Sonadezi.	Trả cổ tức: 45,76 tỷ đồng

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
1	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	3600890938 15/5/2007 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Tầng 8 - Tòa nhà Sonadezi, số 1 Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/ NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023 NQ số 61/ NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và thu phí sử dụng hạ tầng. Giá trị 6,45 tỷ đồng Mua dịch vụ tư vấn môi trường, quan trắc môi trường; chi phí tư vấn lập báo cáo giám sát môi trường; vận hành NM XLNT thu gom và xử lý chất thải nguy hại; dịch vụ vệ sinh công nghiệp; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị. Giá trị 1,94 tỷ đồng
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức có liên quan (Công ty con của Công ty Dịch vụ Sonadezi)	3601635899 29/4/2009 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/ NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023 NQ số 1/ NQ-HĐQT-SZB ngày 26/04/2024 NQ số 5/ NQ-HĐQT-SZB ngày 20/06/2024 NQ số 6/ NQ-HĐQT-SZB ngày 22/07/2024 NQ số 7/ NQ-HĐQT-SZB ngày 30/09/2024	Mua dịch vụ bảo vệ tài sản và hạ tầng tại các KCN. Giá trị 7,70 tỷ đồng.
3	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Người có liên quan của TV HĐQT và TV BKS	3401205899 05/06/2020 Sở kế hoạch & Đầu tư Bình Thuận	443 khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận	Năm 2024	NQ số 61/ NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023 NQ số 2/ NQ-HĐQT-SZB ngày 06/05/2024	Thanh toán chi phí thuê văn phòng. Giá trị 423,20 triệu đồng. Giao dịch thỏa thuận vv thuê lại đất tại KCN Tân Đức. Giá trị 47,15 tỷ đồng.

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
4	Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Người có liên quan của Người nội bộ	3600788797 01/03/2006 Cục thuế Đồng Nai	Số 1, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Bán nước sạch. Giá trị 464,43 triệu đồng. Thanh toán chi phí đào tạo. Giá trị 18,45 triệu đồng.
5	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Người có liên quan của TV BKS	3600259296 08/10/1998 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	48 Đường Cách mạng tháng 8 – P. Quyết Thắng, TP Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Mua nước sạch; nước uống và lắp đặt đồng hồ cấp nước cho các công trình tại dự án. Giá trị: 56,64 tỷ đồng.
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3600899948 18/05/2018 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hoà, Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Thanh toán phí quản lý năm 2024 KCN Châu Đức và Chi phí sử dụng nước sạch. Giá trị 723,71 triệu đồng. Trả cổ tức: 4,16 tỷ đồng.
7	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3600274914 07/08/2008 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Số 12 đường Huỳnh Văn Nghệ, KP.2, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Năm 2024	NQ số 61/NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Mua dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt. Giá trị 79,80 triệu đồng.

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
8	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3600334112 19/03/2016 Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	1B-D3, Khu Phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Bán nước sạch. Giá trị: 2,1 tỷ đồng.
9	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết với TCT Sonadezi	360347407 01/7/2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 22/12/2023 Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 61/NQ-SZB-HĐQT ngày 29/12/2023	Quảng cáo trên hệ thống chiếu sáng mỹ thuật tại Tòa nhà. Giá trị: 210 triệu đồng.
10	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết với TCT Sonadezi	3600322445 01/11/2005 và thay đổi lần thứ 8 ngày 24/7/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 4/NQ-HĐQT-SZB ngày 20/06/2024 NQ số 9/NQ-HĐQT-SZB ngày 11/11/2024	Trả cổ tức: 138,67 triệu đồng

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

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
11	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3600449307 12/01/2000 và thay đổi lần thứ 16 ngày 17/4/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113 – 116, Lô C2, Đường 9, KDC An Bình, Tp.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 4/NQ-HĐQT-SZB ngày 20/06/2024 NQ số 9/NQ-HĐQT-SZB ngày 11/11/2024	Trả cổ tức: 1,66 tỷ đồng
12	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Thành viên thuộc hệ thống TCT Sonadezi	3600649539 18/08/2003 và thay đổi lần thứ 16 ngày 13/12/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 4/NQ-HĐQT-SZB ngày 20/06/2024 NQ số 9/NQ-HĐQT-SZB ngày 11/11/2024	Trả cổ tức: 8,32 tỷ đồng
13	Tổng Công ty Sonadezi	Công ty mẹ	3600335363 01/02/2016 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, TP.Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	NQ số 4/NQ-HĐQT-SZB ngày 20/06/2024 NQ số 9/NQ-HĐQT-SZB ngày 11/11/2024	Trả cổ tức: 45,76 tỷ đồng

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

Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến QTCT, bao gồm Nghị định 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, và Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng thực hiện nhiệm vụ công bố thông tin đúng quy định cho cổ đông và nhà đầu tư thông qua trang website của SZB.

Năm 2024, Công ty thực thi công tác quản trị theo đúng quy định, đảm bảo vận hành hoạt động kinh doanh hiệu quả, đảm bảo lợi ích của Công ty, cổ đông và các bên liên quan. Song song đó, tập trung điều chỉnh, cập nhật nội dung tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế Công bố thông tin để phù hợp thực tế cũng như quy định pháp luật hiện hành.





■ BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2024

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán 2024



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: 49/2025/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 BÌNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2025 từ trang 05 đến trang 45, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 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.

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

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		448.015.505.307	422.072.258.396
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	254.975.301.936	272.213.726.840
1. Tiền	111		20.975.301.936	20.213.726.840
2. Các khoản tương đương tiền	112		234.000.000.000	252.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	93.500.000.000	91.300.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		93.500.000.000	91.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		87.657.893.462	51.249.121.606
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	19.460.146.035	15.814.848.393
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	31.676.254.094	33.156.577.914
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	37.235.388.076	3.343.399.215
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(713.894.743)	(1.065.703.916)
IV. Hàng tồn kho	140		6.159.286.635	7.309.409.950
1. Hàng tồn kho	141	4.6	6.159.286.635	7.309.409.950
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.723.023.274	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	5.723.023.274	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.130.060.915.883	1.065.122.793.045
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		89.623.016.855	91.163.717.577
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	89.623.016.855	91.163.717.577
II. Tài sản cố định	220		402.303.590.999	392.979.166.871
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	371.995.894.712	361.673.489.147
Nguyên giá	222		992.238.143.646	948.279.350.023
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(620.242.248.934)	(586.605.860.876)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	30.307.696.287	31.305.677.724
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(64.253.413.979)	(63.255.432.542)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	108.255.209.335	110.641.329.723
1. Nguyên giá	231		159.316.812.513	153.863.193.779
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(51.061.603.178)	(43.221.864.056)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		15.458.627.104	1.649.730.476
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	15.458.627.104	1.649.730.476
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		474.420.471.590	428.688.848.398
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	471.379.780.846	425.648.157.654
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		3.040.690.744	3.040.690.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.578.076.421.190	1.487.195.051.441

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		899.460.371.384	896.238.711.139
I. Nợ ngắn hạn	310		186.629.042.973	244.832.709.462
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	52.347.932.160	32.248.091.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	14.023.333.594	121.330.851.590
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	7.156.754.410	4.495.518.057
4. Phải trả người lao động	314	4.15	17.897.873.147	4.551.780.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	15.266.453.720	15.258.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	30.759.891.720	26.321.834.646
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	21.196.824.809	12.846.320.388
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	11.798.838.380	11.798.838.380
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	16.181.141.033	15.981.020.493
II. Nợ dài hạn	330		712.831.328.411	651.406.001.677
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	658.893.156.602	594.066.355.938
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	15.699.768.182	10.079.921.732
3. Vay dài hạn	338	4.19	38.238.403.627	47.259.724.007
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		678.616.049.806	590.956.340.302
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	678.616.049.806	590.956.340.302
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		125.925.319.757	114.288.701.318
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		247.078.098.143	171.055.007.078
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		80.429.234.029	90.688.822.686
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		166.648.864.114	80.366.184.392
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.578.076.421.190	1.487.195.051.441



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2025

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	1	5.1	526.843.642.104	382.603.590.319
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		526.843.642.104	382.603.590.319
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	262.020.745.902	228.719.510.412
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		264.822.896.202	153.884.079.907
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	13.235.480.377	18.267.885.611
6. Chi phí tài chính	22		3.527.918.479	1.511.761.451
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		3.527.918.479	1.511.761.451
7. Chi phí bán hàng	25		4.267.743.892	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	29.486.314.708	29.194.599.140
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		240.776.399.500	141.445.604.927
10. Thu nhập khác	31		1.823.434.161	1.442.128.378
11. Chi phí khác	32		15.716	69.058.990
12. Lợi nhuận khác	40		1.823.418.445	1.373.069.388
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		242.599.817.945	142.818.674.315
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	45.950.953.831	26.452.489.923
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		196.648.864.114	116.366.184.392
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	6.173	3.546
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	6.173	3.546



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2025

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		242.599.817.945	142.818.674.315
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	42.474.108.617	38.275.737.037
Các khoản dự phòng	03	5.5	(351.809.173)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.235.480.377)	(18.268.717.622)
Chi phí lãi vay	06		3.527.918.479	1.511.761.451
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		275.014.555.491	164.337.455.181
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(41.954.096.579)	29.914.237.742
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.150.123.315	(1.489.048.735)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.385.137.592	153.856.999.102
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(33.817.800.593)	(12.624.774.943)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.568.992.397)	(1.422.761.946)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(41.129.753.063)	(29.781.560.234)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.700.000	5.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.791.734.070)	(6.684.762.133)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		148.290.139.696	296.110.784.034
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		(69.184.460.761)	(81.650.033.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.341.600
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(241.500.000.000)	(220.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		239.300.000.000	251.400.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.877.216.541	16.343.366.981
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.507.244.220)	(33.905.324.874)

(Xem trang tiếp theo)

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 đi vay	33	6.1	2.777.518.000	37.565.555.244
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(11.798.838.380)	(9.589.728.113)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.21.5	(99.000.000.000)	(90.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(108.021.320.380)	(62.024.172.869)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(17.238.424.904)	200.181.286.291
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		272.213.726.840	72.032.440.549
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	254.975.301.936	272.213.726.840



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 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 Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

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

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
Các cổ đông khác	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
Cộng	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 95 (31/12/2023: 95).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

3.13. Chi phí trả trước

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời 05 điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.19. Giá vốn hàng bán**

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

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

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

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.21. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|--|-----|
| ▪ Cho lại thuê đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất | 5% |
| ▪ Cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác | 10% |

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy 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 quy 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.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. Báo cáo bộ phận

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

3.25. Các bên liên quan

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. 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	84.919.704	68.793.047
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.890.382.232	20.144.933.793
Các khoản tương đương tiền (*)	234.000.000.000	252.000.000.000
Cộng	254.975.301.936	272.213.726.840

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng với lãi suất 4,6%/năm đến 5,5%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất 5,0%/năm tại Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý (*)	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	229.188.540	198.231.075
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	4.825.807.250	3.503.022.288
Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam (Biên Hòa)	2.137.252.000	1.874.661.000
Các khách hàng khác (*)	12.267.898.245	10.238.934.030
Cộng	19.460.146.035	15.814.848.393

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	24.912.723.694	32.318.995.694
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	5.966.557.200	-
Các nhà cung cấp khác	796.973.200	837.582.220
Cộng	31.676.254.094	33.156.577.914

(Xem trang tiếp theo)

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
Ngắn hạn:				
Đặt cọc cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	35.638.857.925	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	1.395.457.534	-	2.037.193.698	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	140.233.337	-	1.213.308.517	-
Phải thu khác	60.839.280	-	92.897.000	-
Cộng	37.235.388.076	-	3.343.399.215	-
Dài hạn:				
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	89.623.016.855	-	91.163.717.577	-

(*) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, theo đó, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 09 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Đến ngày 31/12/2024, vốn đầu tư của dự án được thu hồi là 1.846.983.145 VND tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty.

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	476.716.667	-	152.632.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.682.569.968	-	7.156.777.950	-
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	-	5.022.450.000	-
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	-	367.610.525	-
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	-	261.107.516	-
Các chi phí khác	31.401.927	-	1.505.609.909	-
Cộng	6.159.286.635	-	7.309.409.950	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2024	631.172.669.264	18.788.063.274	292.149.070.781	6.169.546.704	948.279.350.023
Đầu tư XDCB hoàn thành	24.362.300.162	10.647.606.688	8.948.886.773	-	43.958.793.623
Tại ngày 31/12/2024	655.534.969.426	29.435.669.962	301.097.957.554	6.169.546.704	992.238.143.646
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2024	387.470.875.404	7.030.360.572	186.733.173.492	5.371.451.408	586.605.860.876
Khấu hao trong năm	21.227.679.081	2.163.332.021	9.704.905.104	540.471.852	33.636.388.058
Tại ngày 31/12/2024	408.698.554.485	9.193.692.593	196.438.078.596	5.911.923.260	620.242.248.934
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2024	243.701.793.860	11.757.702.702	105.415.897.289	798.095.296	361.673.489.147
Tại ngày 31/12/2024	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 378.780.361.458 VND.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2024	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 31/12/2024	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2024	63.072.811.432	182.621.110	63.255.432.542
Khấu hao trong năm	997.981.437	-	997.981.437
Tại ngày 31/12/2024	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2024	31.305.677.724	-	31.305.677.724
Tại ngày 31/12/2024	30.307.696.287	-	30.307.696.287

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

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nguyên giá:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864	-	1.742.009.864
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910	-	1.277.787.910
Nhà văn phòng VietNam Fatt	2.270.100.000	-	2.270.100.000
Nhà xưởng VietNam Fatt	10.064.815.590	-	10.064.815.590
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3	68.080.841	-	68.080.841
Textchempack	6.858.015.652	-	6.858.015.652
Nhà xưởng đường 16A	9.549.943.771	-	9.549.943.771
Nhà xưởng Phillips	11.209.061.200	-	11.209.061.200
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	8.751.883.602	-	8.751.883.602
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	20.991.598.896	-	20.991.598.896
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	8.956.934.282	-	8.956.934.282
Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	38.388.722.145	4.107.776.280	34.280.945.865
Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	33.017.039.351	1.345.842.454	31.671.196.897
Cộng	159.316.812.513	5.453.618.734	153.863.193.779

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.573.712.760	94.076.769	1.479.635.991
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	636.968.526	63.889.396	573.079.130
Nhà văn phòng VietNam Fatt	1.967.938.287	109.876.986	1.858.061.301
Nhà xưởng VietNam Fatt	8.707.796.506	490.523.664	8.217.272.842
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3	68.080.841	-	68.080.841
Textchempack	5.477.635.314	439.840.452	5.037.794.862
Nhà xưởng đường 16A	4.359.960.978	477.497.189	3.882.463.789
Nhà xưởng Phillips	4.604.650.616	593.420.548	4.011.230.068
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	3.484.056.780	437.594.180	3.046.462.600
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	5.284.768.686	1.049.579.945	4.235.188.741
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	4.453.355.132	482.687.639	3.970.667.493
Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	2.252.045.905	1.928.020.526	324.025.379
Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	2.019.813.438	1.672.731.828	347.081.610
Cộng	51.061.603.178	7.839.739.122	43.221.864.056

Giá trị còn lại:

Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	168.297.104	262.373.873
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	640.819.384	704.708.780
Nhà văn phòng VietNam Fatt	302.161.713	412.038.699
Nhà xưởng VietNam Fatt	1.357.019.084	1.847.542.748
Công trình Huekai	-	-
Bể chứa nước ngầm 50m3	-	-
Textchempack	1.380.380.338	1.820.220.790
Nhà xưởng đường 16A	5.189.982.793	5.667.479.982
Nhà xưởng Phillips	6.604.410.584	7.197.831.132
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	5.267.826.822	5.705.421.002
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	15.706.830.210	16.756.410.155
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	4.503.579.150	4.986.266.789
Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	36.136.676.240	33.956.920.486
Nhà xưởng số 2 KCN Thanh Phú	30.997.225.913	31.324.115.287
Cộng	108.255.209.335	110.641.329.723

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 71.309.416.607 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.238.900.250 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.

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:	11.769.027.104	1.649.730.476
<i>Công trình khu công nghiệp Gò Dầu</i>	8.599.750.008	411.623.365
<i>Công trình khu công nghiệp Thạnh Phú</i>	2.599.517.361	639.584.376
<i>Công trình khu công nghiệp Châu Đức</i>	554.219.219	554.219.219
<i>Công trình khu công nghiệp Biên Hòa 2</i>	15.540.516	44.303.516
Mua sắm tài sản cố định	3.689.600.000	-
Cộng	15.458.627.104	1.649.730.476

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	351.387.655.995	345.439.876.951
Tiền thuê đất khu công nghiệp Tân Đức	47.137.048.546	-
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức (*)	16.792.313.986	33.080.603.239
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.443.242.677	15.130.190.501
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	13.270.501.004	13.902.857.292
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.507.200.297	3.618.539.989
Công cụ, dụng cụ	732.795.007	1.097.482.040
Các khoản khác	24.109.023.334	13.378.607.642
Cộng	471.379.780.846	425.648.157.654

(Xem trang tiếp theo)

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

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
VND		VND	
	Giá trị	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.324.565.399	1.560.613.184	1.560.613.184
Phải trả cho người bán:			
Công ty TNHH Tân Hòa An	11.538.846.991	-	-
Công ty TNHH Tiên Triết	8.577.722.344	2.772.784.991	2.772.784.991
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	6.161.657.951	9.447.455.993	9.447.455.993
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	5.452.771.259	37.820.412	37.820.412
Các nhà cung cấp khác (*)	19.292.368.216	18.429.417.355	18.429.417.355
Công	52.347.932.160	32.248.091.935	32.248.091.935

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

Ông Mạch Đức Định (*)
Công ty TNHH Kỹ Thuật Stronkin Việt Nam

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	2.029.500	15.848.500
Nhận ký quỹ cho thuê đất	17.046.511.800	7.250.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	2.963.000.000	3.996.200.000
Nhận ký quỹ nhà cung cấp	372.361.033	667.290.808
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	282.703.550	15.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	530.118.926	901.981.080
Cộng	21.196.824.809	12.846.320.388
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	95.000.000	-
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	14.586.518.182	8.653.318.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	518.250.000	926.603.550
Nhận ký quỹ cho thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	15.699.768.182	10.079.921.732

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380
Cộng	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380
Dài hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	19.189.000.000	19.189.000.000	-	4.062.000.000	23.251.000.000	23.251.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	2.617.322.500	2.617.322.500	-	4.524.000.000	7.141.322.500	7.141.322.500
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	16.432.081.127	16.432.081.127	2.777.518.000	3.212.838.380	16.867.401.507	16.867.401.507
Cộng	38.238.403.627	38.238.403.627	2.777.518.000	11.798.838.380	47.259.724.007	47.259.724.007

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 90 tháng bắt đầu từ thời điểm trả nợ gốc là tháng 03 năm 2020
Lãi suất: 7,5%/năm
Mục đích vay: Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2
Tài sản đảm bảo: Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 2 - Xem thêm Mục 4.9

Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 120 tháng bắt đầu từ thời điểm trả nợ gốc là tháng 03 năm 2023
Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - khu công nghiệp Thanh Phú
Tài sản đảm bảo: Nhà xưởng số 1 khu công nghiệp Thanh Phú - Xem thêm Mục 4.9

- Vay Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 20.338.000.000 VND
Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên
Lãi suất: 2,6%/năm

Mục đích vay: Đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại khu công nghiệp Xuân Lộc
Tài sản đảm bảo: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai

(Xem trang tiếp theo)

11/06/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

Hạn mức vay: 24.815.000.000 VND
Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên
Lãi suất: 9,0%/năm cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó tương ứng với mỗi khoản rút vốn vay và được xác định bằng lãi suất tham chiếu công biên độ 2,0%/năm và điều chỉnh 6 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 1 - khu công nghiệp Châu Đức
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 khu công nghiệp Châu Đức hình thành trong tương lai trên diện tích đất 45.520,5 m2 - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11

Hạn mức vay: 231.160.000.000 VND
Thời hạn vay: 96 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên
Lãi suất: 6,68%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu công biên độ 2,2%/năm trong suốt thời hạn cho vay

Mục đích vay: Đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng dự án khu công nghiệp Thanh Phú
Tài sản đảm bảo: - Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn số 703-008-825227 - Xem thêm Mục 4.2
- Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại khu công nghiệp Thanh Phú với Công ty TNHH Chang Shin Việt Nam

4.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	15.981.020.493	13.762.512.884
Trích lập trong năm	9.989.154.610	8.898.269.742
Tặng khác	83.488.236	5.000.000
Sử dụng trong năm	(9.872.522.306)	(6.684.762.133)
Số dư cuối năm	16.181.141.033	15.981.020.493

11/06/2023

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	300.000.000.000	5.612.631.906	103.615.622.349	164.260.171.397	573.488.425.652
Lãi trong năm trước	-	-	-	116.366.184.392	116.366.184.392
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	10.673.078.969	(10.673.078.969)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.898.269.742)	(8.898.269.742)
Chia cổ tức	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078	590.956.340.302
Lãi trong năm nay	-	-	-	196.648.864.114	196.648.864.114
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.636.618.439	(11.636.618.439)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.989.154.610)	(9.989.154.610)
Chia cổ tức	-	-	-	(99.000.000.000)	(99.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806

Việc phân phối lợi nhuận năm 2024 được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 66/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 28 tháng 03 năm 2024.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	196.648.864.114	116.366.184.392
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(11.444.963.891)	(9.989.154.610)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	185.203.900.223	106.377.029.782
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.173	3.546

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 với tỷ lệ 5,82% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 66/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 28 tháng 03 năm 2024.

4.21.5. Cổ tức

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Cổ tức đợt 2 năm 2022 (18%)	-	54.000.000.000
Cổ tức đợt 1 năm 2023 (12%)	-	36.000.000.000
Cổ tức đợt 2 năm 2023 (23%)	69.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2024 (10%)	30.000.000.000	-
Cộng	99.000.000.000	90.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, kinh doanh hạ tầng và chuyển nhượng quyền thuê đất	388.365.121.506	256.662.932.941
Doanh thu kinh doanh nước sạch	79.921.937.800	75.223.662.400
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	44.273.845.036	38.098.112.320
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	14.282.737.762	12.618.882.658
Cộng	526.843.642.104	382.603.590.319

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8 9.441.194.730 8.463.157.447

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 38% so với năm trước do phát sinh doanh thu từ hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng và chuyển nhượng quyền thuê đất	167.251.044.686	141.833.554.462
Giá vốn kinh doanh nước sạch	76.677.248.051	72.260.901.455
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	18.092.453.165	14.625.054.495
Cộng	262.020.745.902	228.719.510.412

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	13.235.480.377	18.267.885.611

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.612.028.880	4.057.870.036
Chi phí đồ dùng văn phòng	856.414.199	941.767.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.073.767.389	3.555.498.431
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(351.809.173)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.521.851.376	18.001.426.849
Chi phí quản lý khác	2.770.062.037	2.634.036.175
Cộng	29.486.314.708	29.194.599.140

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân công	46.896.960.058	30.468.779.266
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.474.108.617	38.275.737.037
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(351.809.173)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	201.650.860.782	187.078.011.013
Chi phí khác bằng tiền	3.630.476.236	3.580.815.898
Cộng	294.300.596.520	259.403.343.214

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	242.599.817.945	142.818.674.315
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.437.688.971	2.062.657.956
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	244.037.506.916	144.881.332.271
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (*)	(14.282.737.762)	(12.618.882.658)
Thu nhập tính thuế	229.754.769.154	132.262.449.613
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	45.950.953.831	26.452.489.923

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

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

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	2.777.518.000	37.565.555.244	
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	(11.798.838.380)	(9.589.728.113)	
(Xem trang tiếp theo)			

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu VND	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Tổng công	Năm 2023
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	432.639	294.761	79.922	75.224	14.283	12.619	526.844	382.604
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	247.295	138.303	3.245	2.963	14.283	12.619	264.823	153.884
Chi phí không phân bổ							(33.754)	(29.195)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.823	1.373
Thu nhập tài chính							13.236	18.268
Chi phí tài chính							(3.528)	(1.512)
Lợi nhuận trước thuế							242.600	142.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(45.951)	(26.452)
Lợi nhuận sau thuế							196.649	116.366

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

ĐVT: Triệu VND	Tổng cộng		Các lĩnh vực khác		Kinh doanh nước sạch		Lĩnh vực cho thuê		Lĩnh vực cho thuê		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Năm 2024	Năm 2023
	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	Năm 2024	Năm 2023
Tài sản không phân bổ	1.578.076	1.487.195									(69.184)	(81.650)
Nợ phải trả không phân bổ	899.460	896.239									42.474	38.276
Chi phí mua sắm tài sản												
Chi phí khấu hao												

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.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 Cảng Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty trong nội bộ tập đoàn
6. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong nội bộ tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty trong nội bộ tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong nội bộ tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong nội bộ tập đoàn
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc 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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	188.133.540	140.548.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	41.055.000	57.682.275
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	229.188.540	198.231.075
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	35.638.857.925	-
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	702.315.688	651.738.688
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	613.868.911	904.986.496
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	8.380.800	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	3.888.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	1.324.565.399	1.560.613.184
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	2.029.500	2.029.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	13.819.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.18	2.029.500	15.848.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm Mục 4.18:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	-
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 Dịch vụ Sonadezi	6.452.344.756	5.924.717.647
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.101.201.000	2.027.793.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	464.439.000	510.646.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	423.209.974	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	9.441.194.730	8.463.157.447
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	56.649.276.590	52.195.685.134
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	47.151.038.250	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	7.705.771.094	7.019.267.781
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.943.781.698	2.813.644.139
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	723.710.340	1.358.410.188
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	79.805.000	65.430.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	18.450.000	10.125.000
Cộng	114.481.832.972	63.462.562.242
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	45.761.100.000	41.601.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	8.320.804.800	7.564.368.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.160.392.500	3.782.175.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.664.157.000	1.512.870.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	138.679.200	126.072.000
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.952.359.200	1.597.872.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	-	126.072.000
Cộng	61.997.492.700	56.310.429.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị	314.777.778	204.888.889
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	252.222.222	169.333.333
Ông Phạm Văn Tính	Thành viên Hội đồng quản trị	252.222.222	169.333.333
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	118.666.667	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	118.666.667	-
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	133.555.556	171.333.333
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	133.555.556	169.333.333
Cộng		1.323.666.668	884.222.221

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

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	1.251.949.431	1.172.097.631
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc	921.055.480	790.876.408
Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	1.058.438.861	923.656.421
Cộng		3.231.443.772	2.886.630.460

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban	908.556.228	792.369.540
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	125.411.111	84.666.667
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	125.411.111	84.666.667
Cộng		1.159.378.450	961.702.874

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2023 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2023 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.546	3.578

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi đã tạm trích trong Báo cáo tài chính năm 2023 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 số 66/NQ-DHĐCĐ-SZB ngày 28 tháng 03 năm 2024.

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

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



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 26 tháng 02 năm 2025





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

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



NGUYỄN BÁ CHUYỀN