

Số: 138.../SZB

Đồng Nai, ngày 08 tháng 4 năm 2021

**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](mailto:marketing@szb.com.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Lương Minh Hiền - 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 2020 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long bình.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/4/2021 tại đường dẫn: [www.szb.com.vn](http://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 2020 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

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



Lương Minh Hiền

# BÁO CÁO

## THƯỜNG NIÊN

# 2020

# MỤC LỤC

<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>6</b>
Thông tin khái quát	7
Quá trình hình thành và phát triển	10
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
Sơ đồ tổ chức	16
Định hướng phát triển	18
Các rủi ro	23
<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>28</b>
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	29
Tổ chức và nhân sự	31
Tình hình thực hiện dự án	35
Tình hình tài chính	47
Tình hình cổ đông	49
Báo cáo phát triển bền vững	53
<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>59</b>
Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	61
Tình hình tài chính	63
Những cải tiến trong năm	67
Kế hoạch phát triển trong tương lai	68
Báo cáo trách nhiệm môi trường xã hội	69
<b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>71</b>
Đánh giá về hoạt động của ban Tổng Giám đốc	73
Đánh giá về các mặt hoạt động của công ty	75
Kế hoạch và định hướng năm 2021	76
<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>77</b>
Hội đồng quản trị	79
Ban kiểm soát	85
Các giao dịch, thù lao và lợi ích	88
Các hợp đồng, giao dịch nội bộ	89
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>91</b>



# 1 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	7
Quá trình hình thành và phát triển	10
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
Sơ đồ tổ chức	16
Định hướng phát triển	18
Các rủi ro	23



## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (Sonadezi Long Bình)
Tên tiếng anh	Sonadezi Long Binh Shareholding Company
Tên viết tắt	SZB
Giấy CNĐKKD	3601867699
Mã cổ phiếu	SZB
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Trụ sở	Số 1 đường 3A, KCN BH 2, Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại	(+84) 2513 83 47 00 - (+84) 2513 83 51 64
Email	info@szb.com.vn
Website	szb.com.vn

## HỆ THỐNG NHẬN DIỆN Thương hiệu Sonadezi Long Bình



“ Sonadezi Long Bình là một trong những thành viên tiêu biểu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và dân dụng của Tổng công ty Sonadezi. Sau hơn 10 năm cổ phần hóa, Sonadezi Long Bình đã trở thành DN bất động sản uy tín và có nền tảng vững chắc, phát triển toàn diện về quy mô, giá trị tài sản, hiệu quả kinh doanh và giá trị thương hiệu. ”



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**2009**

CTCP Sonadezi Long Bình chính thức thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Xí nghiệp dịch vụ Sonadezi. Quản lý, vận hành và khai thác các KCN Biên Hoà 2, Gò Dầu và Xuân Lộc. Triển khai dự án KDC Trảng Bom (thuộc khu quy hoạch đô thị 55 ha của thị trấn Trảng Bom).

**2010**

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

**2013**

Mở rộng loại hình khai thác kho nội địa và ngoại quan.

**2015**

Xây dựng hệ thống quản lý tích hợp Pass 99 nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp và sự minh bạch, mạch lạc trong hệ thống quản trị, quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực quốc tế.

**2016**

Tiếp nhận đầu tư khai thác dự án KCN Thạnh Phú.

**2017**

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

**2018**

Đạt thương hiệu “Top 100 Sao Vàng Đất Việt”.

**2019**

Niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội;  
Kỷ niệm 10 năm thành lập;  
Giới thiệu hệ thống nhận diện thương hiệu Sonadezi Long Bình.

**2020**

Tiếp tục tái đầu tư cơ sở hạ tầng các dự án KCN nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ.

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN, kinh doanh nước sạch, cho thuê văn phòng, bất động sản dân dụng,...



### Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

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



### Kinh doanh nước sạch

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



### Cho thuê văn phòng

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



### Bất động sản dân dụng

Dự án khu dân cư Trảng Bom diện tích 87.557,1 m<sup>2</sup> bao gồm 330 sản phẩm nhà và đất nền. Trong đó, nhà dân dụng chiếm 17% với 57 căn nhà liên kế và biệt thự đơn lập. Đất nền chiếm 83% với 273 nền đất (diện tích đa dạng từ 100m<sup>2</sup> đến 300m<sup>2</sup>). Hiện tại, dự án đã hoàn thành.

# ĐỊA BÀN KINH DOANH

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



## CÁC DỰ ÁN



### 1.KDC Trảng Bom

- Vị trí dự án: Khu phố 3, Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai
- Loại hình dự án: Khu dân cư
- Tổng diện tích quy hoạch: 8.7 (ha)
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

### 2. KCN Biên Hòa 2

Vị trí dự án: Phường An Bình, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai  
Loại hình dự án: Khu công nghiệp  
Tổng diện tích quy hoạch: 400,73 (ha)  
Tỷ lệ lấp đầy: 100%



### 3. KCN Gò Dầu

Vị trí dự án: Quốc lộ 51, Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Đồng Nai  
Loại hình dự án: Khu công nghiệp  
Tổng diện tích quy hoạch: 182,2 (ha)  
Tỷ lệ lấp đầy: 100%

### 4.KCN Xuân Lộc

Vị trí dự án: Xã Xuân Tâm, Xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Đồng Nai  
Loại hình dự án: Khu công nghiệp  
Tổng diện tích quy hoạch: 108,8 (ha)  
Tỷ lệ lấp đầy: 88%



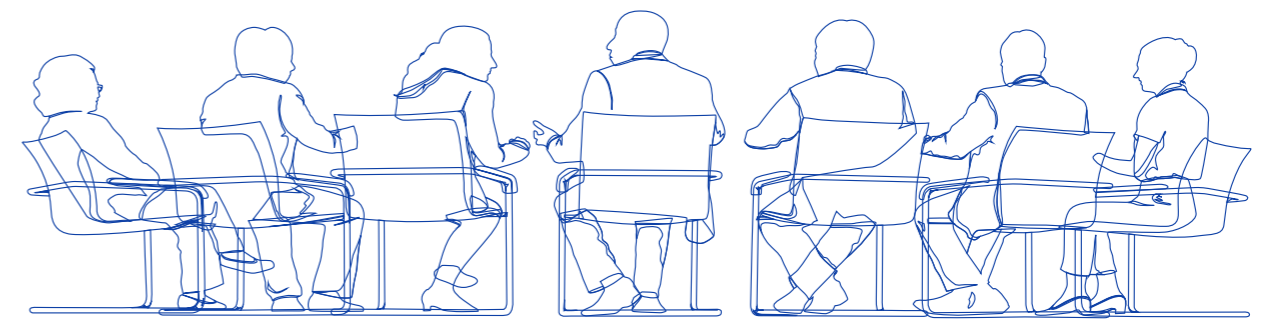
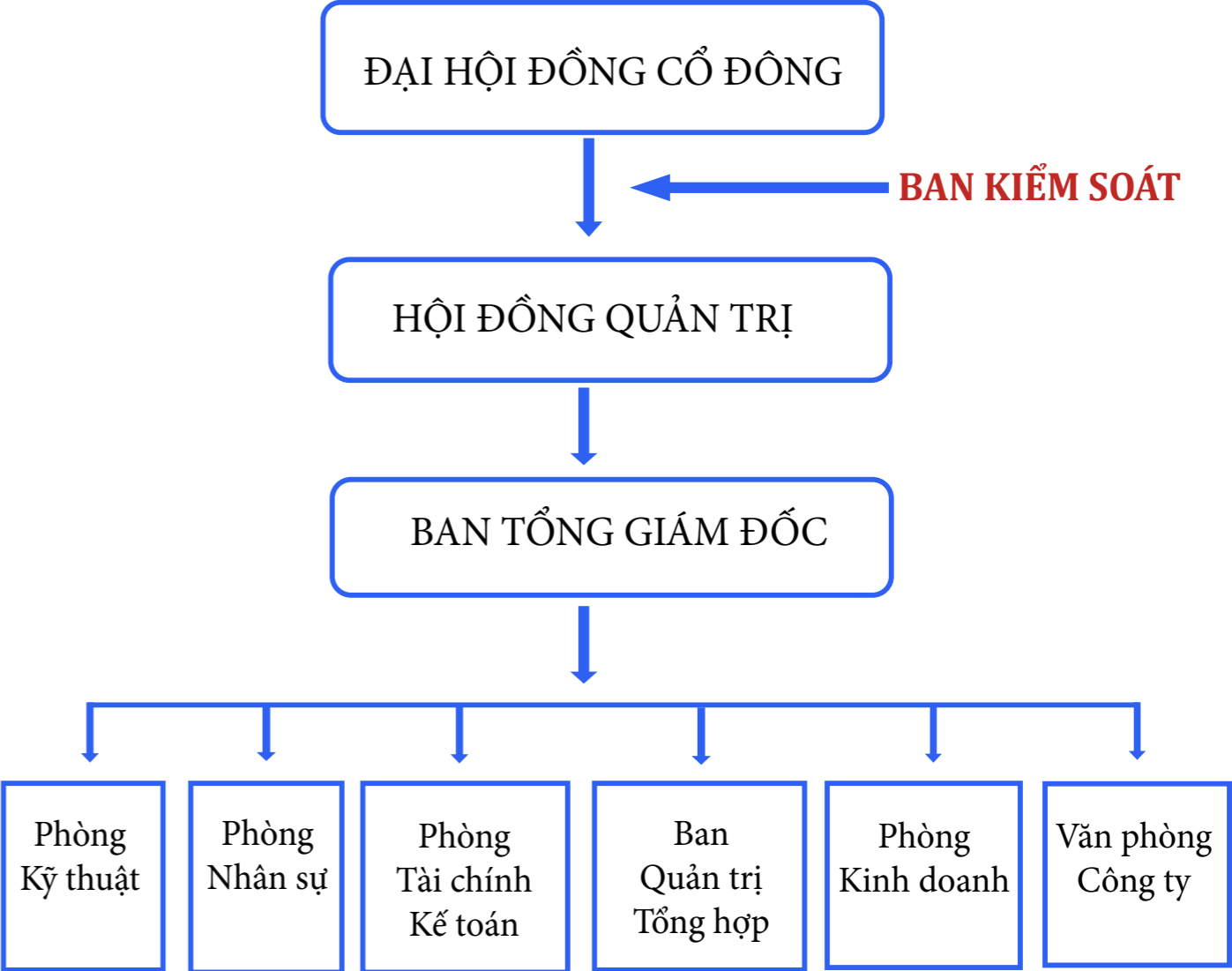
### 5.KCN Thạnh Phú

Vị trí dự án: Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Đồng Nai  
Loại hình dự án: Khu công nghiệp  
Tổng diện tích quy hoạch: 177,2 (ha)  
Tỷ lệ lấp đầy: 60%





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



## Mục Tiêu

Với niềm tự hào là thành viên của Tổng công ty Sonadezi, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến trách nhiệm của Công ty đối với khách hàng, cổ đông, người lao động và cao nhất là trách nhiệm với cộng đồng, xã hội nhằm tiếp tục giữ vững và nâng cao uy tín, thương hiệu Sonadezi, đồng thời phát huy bản sắc của Sonadezi Long Bình.

Sonadezi Long Bình không ngừng nỗ lực phát triển, hướng đến mục tiêu trở thành Công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp dẫn đầu tỉnh Đồng Nai. Để đạt được mục tiêu này, Sonadezi Long Bình luôn cố gắng cung cấp các sản phẩm đất công nghiệp, nhà xưởng, văn phòng, dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn thiện với chất lượng không ngừng được nâng cao. Đồng thời, Công ty luôn phấn đấu xây dựng và nâng cấp các khu công nghiệp đạt tiêu chuẩn cao về quy hoạch hạ tầng để đáp ứng được các yêu cầu ngày càng khắt khe của khách hàng. Qua đó, Sonadezi Long Bình đã và đang tạo nên môi trường thuận lợi để khách hàng an tâm đầu tư và vững tin vào sự phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty nỗ lực đề ra các chiến lược huy động và sử dụng nguồn vốn hiệu quả thông qua các hình thức góp vốn, liên kết đầu tư nhằm tối ưu hoá lợi nhuận, tăng giá trị cho cổ đông, thúc đẩy kim ngạch xuất nhập khẩu, tăng thu ngân sách, tạo ra việc làm ổn định cho người lao động,... từ đó góp phần phát triển kinh tế địa phương và cả nước.

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN




## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Sonadezi Long Bình tiếp tục đầu tư, phát triển lĩnh vực bất động sản công nghiệp và dân dụng theo hướng bền vững. Trong đó, việc tạo ra giá trị tốt nhất cho khách hàng được xem là yếu tố trọng tâm. Công ty sẽ không ngừng đa dạng hóa, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và chất lượng chăm sóc khách hàng nhằm gia tăng sự hài lòng, niềm tin mà khách hàng dành cho Công ty; từ đó góp phần gầy dựng thương hiệu Sonadezi Long Bình ngày một vững chắc hơn.



Bên cạnh đó, Sonadezi Long Bình cũng xác định rõ mục tiêu quan trọng khác mà Công ty cần chú trọng thực hiện là việc tiếp tục khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu, đồng thời tích cực tìm kiếm các dự án mới để tạo đà tăng trưởng, tăng giá trị Công ty trong thời gian tới. Cụ thể, trong các năm tới, Công ty sẽ tập trung xây dựng và khai thác hiệu quả khu công nghiệp Thạnh Phú; phát triển sản phẩm nhà xưởng đa dạng và linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng; đồng thời, Công ty cũng sẽ tìm kiếm cơ hội tăng cường hợp tác với các đơn vị logistics nhằm phát huy tối đa lợi thế về hạ tầng và giao thông hiện có của Công ty...

Ngoài ra, Sonadezi Long Bình luôn đề cao yếu tố con người thông qua việc đào tạo nguồn nhân lực kế thừa, khai thác tối ưu tiềm năng của cán bộ công nhân viên, nâng cao năng lực quản trị của Ban điều hành,... nhằm tối ưu hóa nguồn nhân lực tại Công ty.



## Phát triển công nghiệp gắn liền với xã hội và bảo vệ môi trường sinh thái

Nhằm hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường, phát triển doanh nghiệp gắn liền với sự phát triển của cộng đồng xã hội trong chiến lược phát triển dài hạn.

Hiện nay, tất cả các khu công nghiệp do Công ty quản lý đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với công nghệ xử lý hiện đại, hoạt động ổn định và đạt tiêu chuẩn xả thải theo luật định. Để đảm bảo quy trình xử lý chất thải đúng quy định, Công ty đã liên kết với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường để thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, xử lý đúng quy trình và hạn chế tối đa ảnh hưởng tới môi trường.

Chính sách bảo hiểm, chế độ phúc lợi cho cán bộ công nhân viên Công ty luôn được đảm bảo, người lao động được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, cạnh tranh và công bằng.

Ngoài ra, Công ty tích cực tham gia các chương trình từ thiện, xã hội thiết thực và ý nghĩa như xây dựng nhà tình thương, ủng hộ người nghèo, ủng hộ đồng bào vùng lũ lụt, tài trợ trang thiết bị cho trường học, tài trợ kinh phí khám và chữa bệnh cho người nghèo, đóng góp xây dựng đường giao thông nông thôn,... Qua đó, nâng cao giá trị nhân văn và trách nhiệm xã hội trong hệ giá trị mà Sonadezi Long Bình hướng đến.



## Rủi ro kinh tế



Từ cuối năm 2019 đến nay, dịch Covid-19 bùng phát đã gây ra sự gián đoạn nghiêm trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu; đặc biệt, số lượng các chuyến bay quốc tế bị giảm xuống mức rất thấp dẫn đến những tác động đáng kể đến việc xúc tiến đầu tư và tiến độ cho thuê khu công nghiệp (KCN) tại Việt Nam. Tuy nhiên, nhờ vào những chủ trương đúng đắn và kịp thời của Chính phủ, nền kinh tế Việt Nam vẫn giữ mức tăng trưởng ổn định: GDP 9 tháng đầu năm 2020 tăng 2,91% và CPI tăng 3,23%, đồng thời, xu hướng chuyển dịch cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam có thể được đẩy mạnh hơn nữa nếu dịch bệnh được kiểm soát hoàn toàn; điều này cho thấy tiềm năng tăng trưởng lớn cho các doanh nghiệp ngành bất động sản khu công nghiệp, trong đó có Sonadezi Long Bình.

Ngoài ra, sự biến động liên tục và khó đoán của nền kinh tế như lãi suất, tỷ giá, lạm phát,... có thể tác động trực tiếp đến chiến lược và hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, để giảm thiểu rủi ro, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng việc theo dõi các biến động của nền kinh tế để kịp thời đưa ra các giải pháp thay đổi phù hợp và hiệu quả nhất.

## Rủi ro cạnh tranh



Việc tích cực tham gia các Hiệp định thương mại đã giúp Việt Nam thu hút FDI liên tục trong những năm gần đây, đồng thời sự chuyển dịch sản xuất từ những công ty toàn cầu sang Việt Nam cũng mang đến nhiều tín hiệu tích cực cho ngành bất động sản. Mặc khác, cơn sốt bất động sản khu công nghiệp hiện tại đã làm tăng nhu cầu mở rộng quỹ đất của các chủ đầu tư khu công nghiệp, trong khi quỹ đất tại các khu công nghiệp trọng điểm đang thiếu hụt, điều này tạo nên nhiều cơ hội cũng như thách thức cho các doanh nghiệp trong ngành.

Trước tiềm năng phát triển của ngành bất động sản năm 2020, với tỷ lệ lấp đầy cao của các khu công nghiệp và khu dân cư, Sonadezi Long Bình vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng dương và ổn định. Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong giai đoạn mới, Công ty chủ động đa dạng hóa và nâng cấp chất lượng sản phẩm để phù hợp xu hướng thị trường và đáp ứng nhu cầu của khách hàng, thông qua kế hoạch xây dựng thêm các nhà xưởng tại KCN Thạnh Phú (Vĩnh Cửu, Đồng Nai) và KCN Châu Đức (Bà Rịa - Vũng Tàu). Ngoài ra, Công ty luôn nỗ lực tìm kiếm các cơ hội đầu tư, hợp tác kinh doanh mới nhằm gia tăng giá trị Công ty và tạo đà tăng trưởng trong tương lai.

# RỦI RO



## Rủi ro pháp luật

Sonadezi Long Bình là Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Do đó, Công ty bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế,... Ngoài ra, Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng công nghiệp và bất động sản dân dụng nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường,... Những thay đổi trong hệ thống pháp luật, sẽ có nhiều tác động đến tình hình quản trị cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty. Sonadezi Long Bình luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật, chủ động nghiên cứu, bổ sung kịp thời và đưa ra các biện pháp ứng phó hợp lý nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu rủi ro từ những thay đổi pháp lý này.

## Rủi ro đặc thù

Là Doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp, Sonadezi Long Bình luôn chú trọng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; cụ thể, các yếu tố như thay đổi khung giá đất, tiến độ bồi thường, thủ tục hành chính,... có tác động đáng kể đến hoạt động đầu tư phát triển dự án mới của Công ty. Để giảm thiểu ảnh hưởng của các rủi ro khách quan này đến hoạt động kinh doanh của Công ty, Sonadezi Long Bình luôn chủ động tìm giải pháp tháo gỡ vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi dự án mới được triển khai.

## Rủi ro môi trường

Tại các dự án khu công nghiệp và trong quá trình hoạt động của các doanh nghiệp, các nhân tố phát sinh như nước thải, chất thải, khí thải,... có khả năng phát tán không mong muốn ra môi trường. Do đó, để hạn chế tối đa rủi ro ô nhiễm này, Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, giám sát chặt chẽ công tác vận hành nhà máy XLNT. Chủ động phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện việc kiểm tra, giám sát công tác BVMT tại các doanh nghiệp, đồng thời liên kết với các đơn vị chuyên ngành về dịch vụ môi trường, trong đó đối tác lớn nhất là SVD - một thành viên của Tổng Công ty Sonadezi, để thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, tiến hành xử lý đúng quy trình, góp phần giữ môi trường luôn xanh - sạch - đẹp. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên tổ chức tập huấn, đào tạo về việc nâng cao ý thức tiết kiệm nguồn nguyên liệu và bảo vệ môi trường của cán bộ công nhân viên.

## Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, Công ty còn chịu một số rủi ro mang tính bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh... Những rủi ro này ít khi xảy ra nhưng nếu xảy ra có thể tác động lớn đến hoạt động của Công ty. Vì vậy, để giảm thiểu các tổn thất không đáng có, Công ty đã thành lập các đội phòng cháy chữa cháy chuyên ngành tại các dự án công ty đang quản lý, đồng thời hằng năm Công ty luôn tổ chức các buổi diễn tập phòng cháy chữa cháy và thường xuyên bảo trì trang thiết bị nhằm ứng phó tốt với các tình huống xấu có thể xảy ra.

## 2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

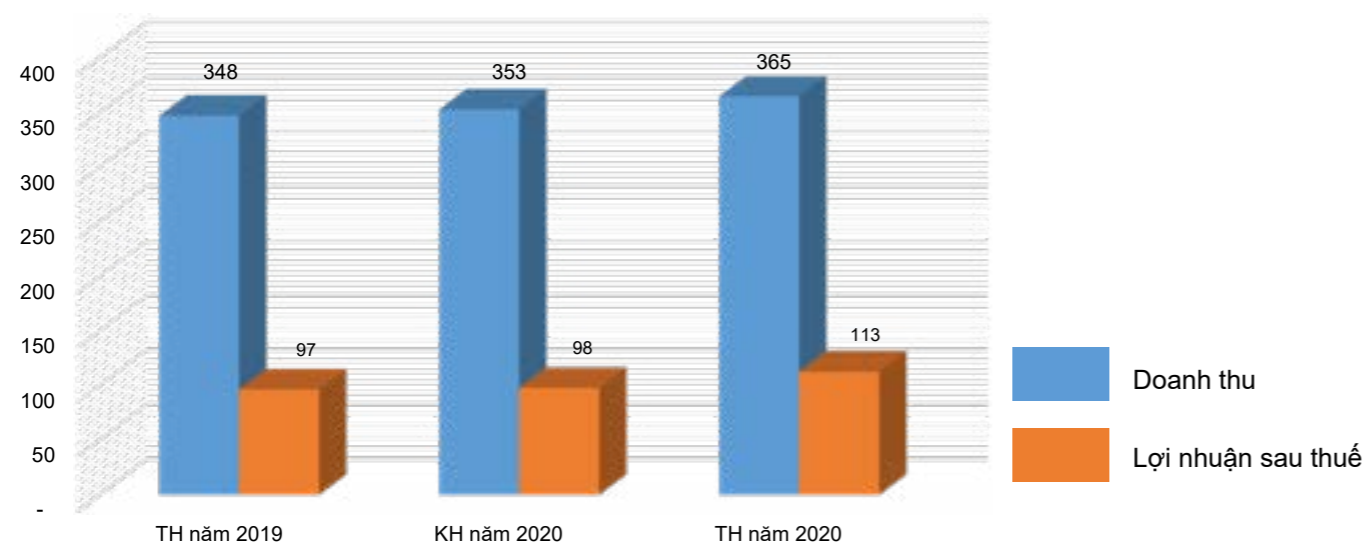
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	29
Tổ chức và nhân sự	31
Tình hình thực hiện dự án	35
Tình hình tài chính	47
Tình hình cổ đông	49
Báo cáo phát triển bền vững	53



# TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

Xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng của các tập đoàn công nghiệp lớn trên thế giới sau cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và cú sốc nguồn cung bất động sản khi dịch Covid-19 bùng phát tại Trung Quốc năm 2020 đã giúp ngành bất động sản khu công nghiệp Việt Nam phát triển theo hướng rất tích cực. Bên cạnh tiềm năng phát triển lớn của ngành, với định hướng đúng đắn của Hội đồng Quản trị cùng sự quyết tâm, nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên, Sonadezi Long Bình tiếp tục duy trì đà tăng trưởng dương, kết quả thực hiện các chỉ tiêu trong năm đều tăng so với năm 2019, hoàn thành và vượt kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỷ lệ TH2020/TH2019	Tỷ lệ TH2020/KH2020
1	Doanh thu	347.515.711.077	353.400.000.000	365.274.678.726	105,11%	103,36%
2	Chi phí	228.057.327.460	232.765.000.000	225.954.672.586	99,08%	97,07%
3	Lợi nhuận trước thuế	119.458.383.617	120.635.000.000	139.320.006.140	116,63%	115,48%
4	Thuế TNDN	22.495.020.726	22.539.000.000	26.393.940.895	117,33%	117,10%
5	Lợi nhuận sau thuế	96.583.500.868	98.096.000.000	112.926.065.245	116,92%	115,12%



Năm 2020, kết quả hoạt động của Sonadezi Long Bình ghi nhận doanh thu tăng 5,11% so với năm 2019 và đạt 103,36% so với kế hoạch. Doanh thu từ các sản phẩm, dịch vụ của Công ty tăng trưởng tốt, chi phí quản lý doanh nghiệp ổn định nên chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty tăng so với cùng kỳ năm 2019. Theo đó, lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2020 được ghi nhận tăng 16,92% và vượt đến 15,12% so với kế hoạch.

## Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo yếu tố

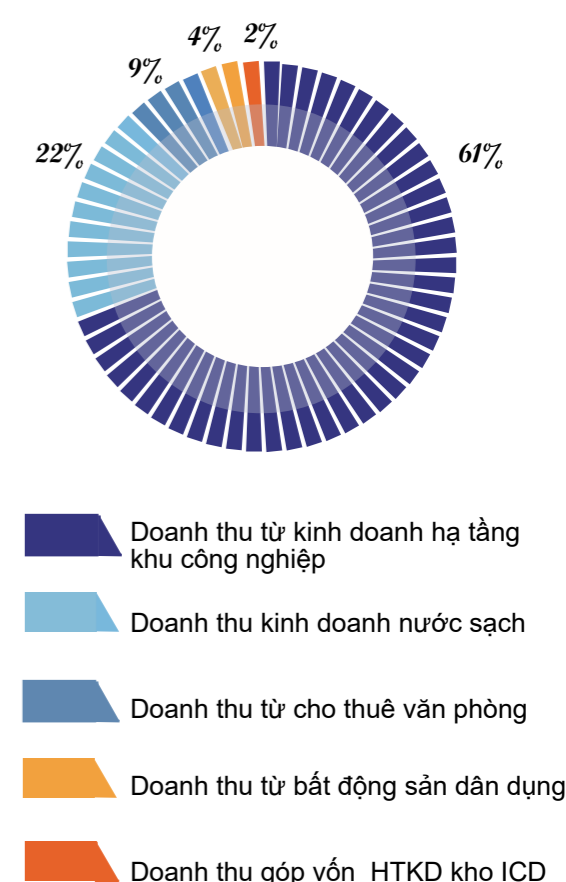
ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng/ Giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu từ kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	202.981.637.521	59,59%	215.855.023.665	61,52%	6,34%
2	Doanh thu kinh doanh nước sạch	84.924.329.525	24,93%	78.449.033.515	22,36%	-7,62%
3	Doanh thu từ cho thuê văn phòng	30.482.843.872	8,95%	32.977.731.546	9,40%	8,18%
4	Doanh thu từ bất động sản dân dụng	13.977.711.817	4,10%	14.906.020.001	4,25%	6,64%
5	Doanh thu góp vốn HTKD kho ICD	8.270.911.029	2,43%	8.686.929.412	2,48%	5,03%
<b>Tổng</b>		<b>340.637.433.764</b>	<b>100,00%</b>	<b>350.874.738.139</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,01%</b>

Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng năm 2020 với 04 KCN bao gồm Biên Hòa 2, Gò Dầu, Thạnh Phú, Xuân Lộc hoạt động ổn định, hiệu quả; từ đó mang lại doanh thu gần 215,86 tỷ đồng, tăng 6,34% so với cùng kỳ và chiếm 61,52% doanh thu của Công ty.

Ngoài ra, sản phẩm nhà xưởng, văn phòng cho thuê, đất nền và các hoạt động khác mang lại doanh thu trên 56,57 tỷ đồng. Trong đó, đáng chú ý là hoạt động cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Sonadezi Long Bình với tỷ lệ lấp đầy sau 02 năm đưa vào vận hành là 83%; đây là một kết quả khả quan và cũng là động lực thúc đẩy việc vận hành và khai thác sản phẩm văn phòng cho thuê một cách hiệu quả, góp phần tăng trưởng doanh thu trong những năm tiếp theo.

Trong thời gian tới, việc tiếp tục tập trung phát triển đa dạng nhà xưởng xây sẵn cho thuê hoặc xây theo yêu cầu khách hàng tại KCN Thạnh Phú (Vĩnh Cửu, Đồng Nai) và KCN Châu Đức (Bà Rịa - Vũng Tàu) là bước đi chiến lược để chủ động đón làn sóng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang các nước Đông Nam Á, trong đó Việt Nam được đánh giá là điểm đến an toàn, hấp dẫn. Theo đó, khi các nhà xưởng xây sẵn này được xây dựng hoàn thiện và đưa vào hoạt động ổn định hứa hẹn sẽ mang lại những kết quả kinh doanh tốt cho Công ty.







## Tổ chức và nhân sự

	Danh sách Ban điều hành	Chức vụ
1	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán

## Thông tin Ban điều hành



### Bà LƯƠNG MINH HIỀN

TV. HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

#### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, cử nhân Luật

#### Kinh nghiệm công tác:

09/1997 – 12/2005: Phó phòng/Trưởng phòng Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2

01/2006 – 06/2007: Phó Giám đốc Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa 2

07/2007 – 12/2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi

01/2008 – 4/2015: Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi

04/2015 – đến nay: Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình

#### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

303.324 cổ phần, chiếm 1,01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

#### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

4.500.000 cổ phần, chiếm 15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.



### Ông NGUYỄN BÁ CHUYÊN

Phó Tổng Giám đốc

#### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản lý xây dựng dân dụng và công nghiệp

#### Kinh nghiệm công tác:

2001 – 2003: Nhân viên Phòng quản lý đô thị quận 8, TP. HCM

2003 – 2005: Chỉ huy trưởng kiêm đội trưởng số 2 Xí nghiệp xây dựng Tín Nghĩa, Tổng công ty Tín Nghĩa.

2005 – 2012: Trưởng phòng kỹ thuật Công ty CP Sonadezi An Bình

2012 – 2017: Trưởng phòng kỹ thuật Công ty CP Sonadezi Long Bình

2017 – nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình

07/2020 – nay: TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

#### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

170.300 cổ phần, chiếm 0,57% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

#### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần

## Thông tin Ban điều hành



### Bà ĐẶNG THỊ NGỌC HÀ

Phó Tổng Giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ QTKD, Thạc sĩ kỹ thuật Quản lý môi trường; Cử nhân Hóa

#### Kinh nghiệm công tác:

2002 - 2004: Nhân viên - Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi

2006 - 2007: Phụ trách PTN - Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi

2007 - 2008: Nhân viên dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

2008 - 2009: Nhân viên - Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi

2009 - 2011: Nhân viên - Công ty CP Sonadezi Long Bình

2011 - 2012: Phó phòng Kỹ thuật - Công ty CP Sonadezi Long Bình

2012 - 2016: Phó phòng kinh doanh - Công ty CP Sonadezi Long Bình

2016 - 2020: Trưởng phòng kinh doanh - Công ty CP Sonadezi Long Bình

2020 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Long Bình

#### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

6.500 cổ phần, chiếm 0,02% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

#### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần



### Bà LÊ THỊ NGỌC SÁU

Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính kế toán

#### Trình độ chuyên môn:

Thạc sĩ QTKD, Cử nhân kinh tế

#### Kinh nghiệm công tác:

1993 - 1999: Nhân viên kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2000: Nhân viên Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2000-2001: Phụ trách kế toán Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2002: Nhân viên kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2002-2003: Phụ trách kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2003-2007: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2008 - 2009: Phó phòng tài chính kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa.

2009 - 2011: Phó phòng tài chính kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình.

2011 - nay: Kế toán trưởng kiêm trưởng phòng tài chính kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình.

#### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

3.500 cổ phần, chiếm 0,01% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty

#### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

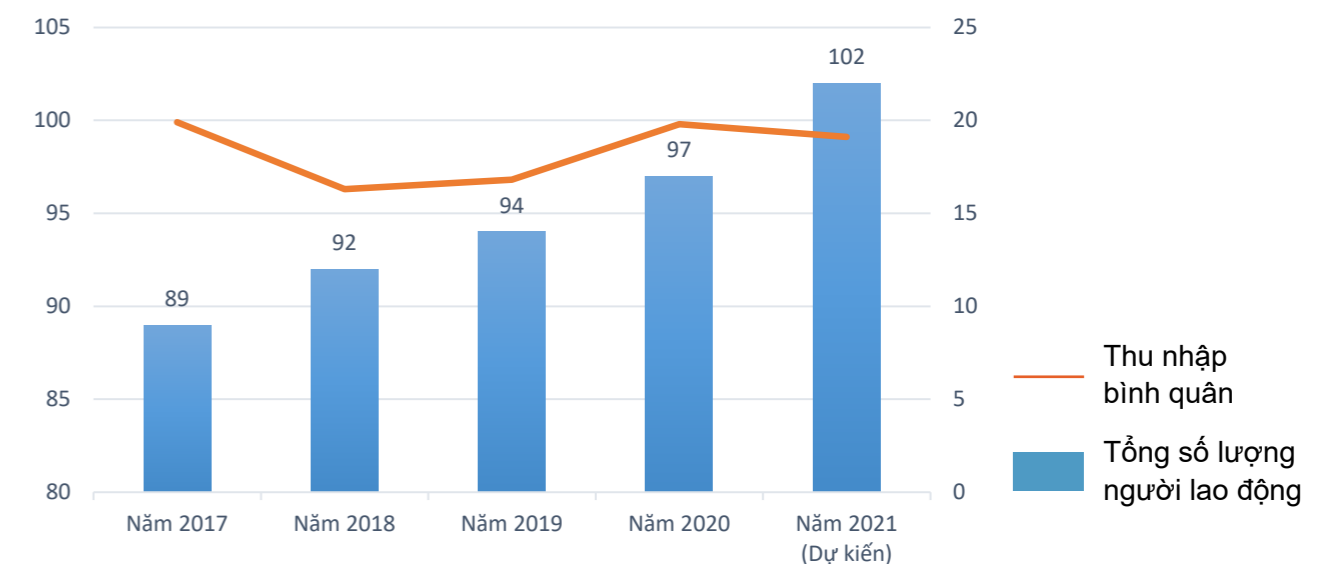
0 cổ phần

Đến hết ngày 31/12/2020, tình hình nhân sự của Công ty cụ thể như sau:

Tính chất phân loại	2019	2020
Phân loại theo giới tính		
Nam	72	69
Nữ	27	28
Phân loại theo trình độ lao động		
Trình độ Đại học, Cao đẳng	60	60
Trình độ Trung cấp	32	31
Trình độ lao động phổ thông	7	6
Phân loại theo tính chất lao động		
Trực tiếp sản xuất	15	13
Không trực tiếp sản xuất	84	84

## Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021 (Dự kiến)
Tổng số lượng người lao động (người)	89	92	94	97	102
Thu nhập bình quân (triệu đồng)	19,9	16,3	16,8	19,8	19,1





## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Năm 2020, Sonadezi Long Bình tiếp tục đầu tư, quản lý và khai thác các dự án sau: KCN Biên Hòa 2, KCN Gò Dầu, KCN Xuân Lộc, KCN Thạnh Phú, KDC Trảng Bom.

Ngoài ra, trong năm, Công ty đã thực hiện triển khai 2 dự án lớn bao gồm: Dự án “Nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức” và “Nhà máy xử lý nước thải KCN Xuân Lộc – giai đoạn 2”.

## KCN CHÂU ĐỨC

Dự án “Nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức” tại KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.



### Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng cụm nhà xưởng đa dạng về diện tích, công năng và hoàn chỉnh các công trình phụ trợ đi kèm với mục đích cho các nhà đầu tư thuê/mua lại để sản xuất và kinh doanh

### Quy mô giai đoạn 1:

- Khai thác quỹ đất 41.520,5 m<sup>2</sup> bố trí 04 khu nhà xưởng với diện tích khoảng 5.200 m<sup>2</sup>/cái
- Diện tích đất xây dựng: 22.790,2 m<sup>2</sup>

**Tổng mức đầu tư:** gần 110 tỷ đồng

**Tiến độ thực hiện:** năm 2020 – 2022

## KCN XUÂN LỘC

Nhà máy xử lý nước thải KCN Xuân Lộc – giai đoạn 2, công suất 1.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.



### Mục tiêu đầu tư

Công trình được xây dựng để xử lý nước thải phát sinh của Khu công nghiệp Xuân Lộc, nhằm tránh những tổn hại về môi trường, phòng tránh những rủi ro về sức khỏe cán bộ và công nhân viên đang làm việc tại đây cũng như sức khỏe nhân dân tại khu vực lân cận.

Nhằm đáp ứng nhu cầu khách hàng trong khu công nghiệp, tại giai đoạn 2, công trình được đầu tư đồng bộ với giai đoạn 1 hiện hữu nhằm nâng cao năng suất để đáp ứng nhu cầu khách hàng trong khu công nghiệp.

Ngoài những mục tiêu trên, công trình còn giúp đẩy nhanh công tác giáo dục ý thức bảo vệ môi trường của mọi người đang sinh sống tại địa phương. Thiết bị lựa chọn cho công trình phải phù hợp môi trường nước thải, có độ bền cao, các linh kiện phải dễ dàng bảo trì, bảo dưỡng và thay thế.

**Công suất:** 1.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm

**Tổng mức đầu tư:** gần 34 tỷ đồng

**Tiến độ thực hiện:** năm 2020 – 2021



# Khu công nghiệp Biên Hòa 2



Năm thành lập:  
1995



Địa điểm: Phường An Bình, Phường Long  
Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai



Diện tích KCN: 400,73 ha  
Diện tích đất CN: 283,86 ha  
Tỷ lệ lấp đầy: 100%



Tổng vốn đầu tư:  
2.283 triệu USD



Tổng số lao động: 58.860 người  
Thu hút: 130 dự án

Ngành nghề thu hút: Cơ khí, điện tử, may mặc, thực phẩm, dược phẩm, trang sức, vật liệu xây dựng cao cấp,...

Khách hàng tiêu biểu: Fujitsu, Meggit, Nestle, Mabuchi, C.P, Taekwang Vina, Cargill, Hisamitsu, ...

KCN Biên Hoà 2 đã lấp đầy nên hoạt động của các doanh nghiệp ổn định, do đó năm 2020 công ty tiếp tục tái đầu tư, nâng cấp chỉnh trang cơ sở hạ tầng KCN, thực hiện công tác duy tu bảo dưỡng nhằm nâng cao chất lượng các dịch vụ hạ tầng cung cấp cho khách hàng. Trong năm, đã cho thuê nhà xưởng mở rộng 19A, nâng tỷ lệ khai thác các nhà xưởng đạt 100%.

Năm 2021, Công ty tiếp tục thực hiện công tác chỉnh trang hình ảnh và duy tu bảo trì định kỳ với các hạng mục sau:

- Cải tạo, thay mới tủ điện, đồng hồ tại trạm tăng áp, đèn led chiếu sáng và các thiết bị đóng cắt điều khiển hệ thống chiếu sáng;
- Lắp đặt camera an ninh KCN;
- Sửa chữa hệ thống hạ tầng KCN bao gồm: đường dây và đầu cáp ngầm HTCS, đường giao thông, hệ thống nước mưa, hệ thống nước thải, vỉa hè, biển báo giao thông, bảng tên nhà máy, bảng tên đường, hàng rào, tuyến ống cấp nước và cụm máy bơm chính,...



# Khu công nghiệp Gò Dầu



Năm thành lập:  
1996



Tổng vốn đầu tư:  
629 triệu USD



Địa điểm:  
Quốc lộ 51, Xã Phước Thái,  
Huyện Long Thành, Đồng Nai



Tổng số lao động: 4.650 người  
Thu hút: 28 dự án



Diện tích KCN: 182,2 ha  
Diện tích đất CN: 151,1 ha



Tỷ lệ lấp đầy: 100%



Ngành nghề thu hút: Là khu công nghiệp có hệ thống cảng nội khu hoàn chỉnh với công suất 30.000 DWT và gần nguồn cung cấp khí gas tự nhiên từ Bà Rịa – Vũng Tàu nên KCN Gò Dầu tập trung thu hút các ngành công nghiệp hoá chất & nhiên liệu, công nghiệp sản xuất gốm sứ & vật liệu xây dựng, phân bón,...

Khách hàng tiêu biểu: Shell Việt Nam, Gốm sứ Toàn Quốc (Chuan Kuo), TPC Vina, LG Vina, TPC Vina,...

Năm 2020, bên cạnh các hoạt động quản lý, cải tạo và bảo dưỡng định kỳ hạ tầng KCN để đảm bảo hoạt động ổn định cho khách hàng, công ty cũng đã triển khai lắp đặt và đưa vào vận hành hệ thống giám sát camera an ninh của khu công nghiệp.

Năm 2021, công ty tiếp tục thực hiện các công tác cải tạo sửa chữa và bảo trì định kỳ nhằm nâng cấp toàn diện hình ảnh KCN, cụ thể:

- Sửa chữa hệ thống hạ tầng KCN: đường giao thông, hàng rào, tuyến ống cấp nước sạch, hệ thống nước mưa - nước thải, vỉa hè, biển báo giao thông, bảng tên nhà máy, bảng tên đường, hàng rào,... và thay thế đèn led chiếu sáng các tuyến đường còn lại tại KCN;
- Lắp đặt bổ sung trụ nước chữa cháy.



# Khu công nghiệp Xuân Lộc



Năm thành lập:  
2006



Địa điểm:  
Xã Xuân Tâm, Xã Xuân Hiệp,  
Huyện Xuân Lộc, Đồng Nai



Diện tích KCN: 108,8 ha  
Diện tích đất CN: 70,5 ha  
Tỷ lệ lấp đầy: 88%



Tổng vốn đầu tư:  
83,5 triệu USD



Tổng số lao động: 24.530 người  
Thu hút: 10 dự án

Ngành nghề thu hút: Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng; Chế biến nông lâm sản; Sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp; Sản xuất trang thiết bị, dụng cụ y tế và Sản xuất bao bì.

Sản phẩm cung cấp: Đất công nghiệp

Tiện ích: Trường mầm non Dona Standard ngay trong khuôn viên đất dịch vụ khu công nghiệp.

Năm 2020, công ty đã hoàn tất việc thi công đường số 4 nối ra đường số 1 & Nguyễn Thị Minh Khai đảm bảo hạ tầng kết nối để khai thác quỹ đất còn trống.

Năm 2021, Công ty cho thuê 100% diện tích đất công nghiệp, đồng thời tập trung vào các kế hoạch đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp hình ảnh KCN thông qua các công tác sửa chữa hệ thống hạ tầng KCN; ban gặt mặt bằng, lắp hàng rào và trồng bổ sung cây xanh.





Ngành nghề thu hút: Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng, sản xuất khai thác vật liệu xây dựng, công nghiệp lắp ráp điện tử, công nghiệp bao bì.

Sản phẩm cung cấp:

- Đất công nghiệp
- Nhà xưởng công nghiệp

Năm 2020, Công ty tiếp tục công tác bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng hạ tầng nội khu và đã khai thác 100% các phần diện tích đủ điều kiện cho thuê.

Năm 2021, ngoài việc tập trung đẩy nhanh giải phóng mặt bằng để tăng quỹ đất sạch, công ty triển khai đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê.

## Khu công nghiệp Thạnh Phú



Năm thành lập:  
2006



Tổng vốn đầu tư:  
181 triệu USD



Địa điểm:  
Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh  
Cửu, Đồng Nai



Tổng số lao động: 28.690 người  
Thu hút: 23 dự án



Diện tích KCN: 177,2 ha  
Diện tích đất CN: 130,1ha



Tỷ lệ lắp đầy: 60%



# Dự án khu dân cư Trảng Bom



Năm khởi công:  
2010



Diện tích: 87,557,1 m<sup>2</sup>  
Quy mô dự án: 330 nền và căn hộ



Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom,  
huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai



Tổng mức đầu tư dự án:  
366.702 triệu đồng

Dự án đã được hoàn tất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đang khai thác dự án.





## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT:đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/ Giảm
1	Tổng giá trị tài sản	978.822.498.824	1.195.322.028.055	22,12%
2	Doanh thu thuần	340.547.433.764	350.874.739.139	3,03%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	118.360.998.909	138.020.439.090	16,61%
4	Lợi nhuận khác	1.097.384.708	1.299.567.050	18,42%
5	Lợi nhuận trước thuế	119.458.383.617	139.320.006.140	16,63%
6	Lợi nhuận sau thuế	96.583.500.868	112.926.065.245	16,92%



## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/Giảm
<b>1 Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,04	2,38	0,34
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,94	2,33	0,38
<b>2 Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	45,66	52,62	6,96
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	84,02	111,04	27,03
<b>3 Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	15,04	22,99	7,95
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,38	0,34	-0,04
<b>4 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	28,36	32,18	3,82
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	18,16	19,94	1,78
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	9,87	9,45	-0,42
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	34,76	39,34	4,58

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Trong các năm qua, hệ số thanh toán của Công ty có biến động nhưng nhìn chung đều có sự gia tăng qua từng năm. Điều này cho thấy khả năng thanh toán của Công ty ngày càng vững mạnh. Cụ thể, khả năng thanh toán trong ngắn hạn của Công ty tăng lên 2,38 lần, sau khi loại bỏ hàng tồn kho thì chỉ tiêu này vẫn duy trì ở mức cao tương đương 2,33 lần.

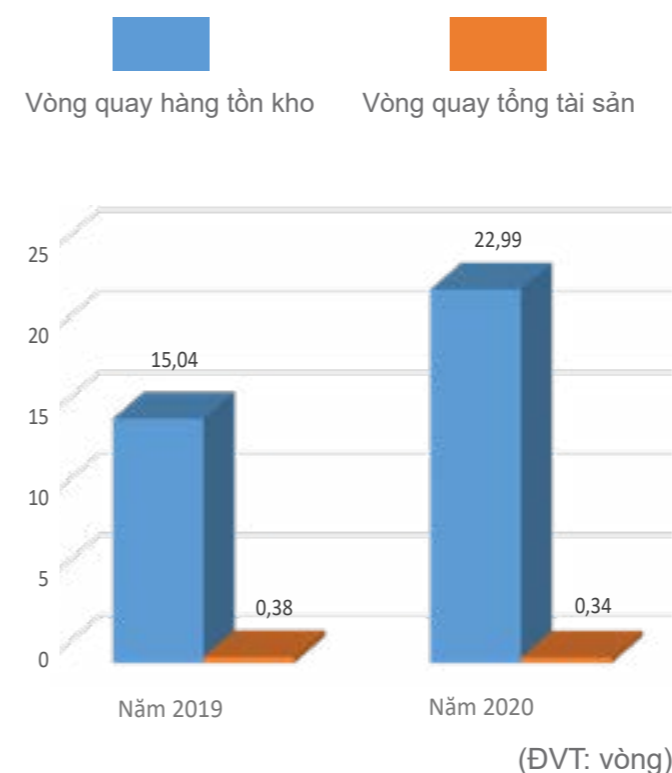
Năm 2020, tài sản ngắn hạn của Công ty tăng 21,61% so với năm 2019, đạt mức 276,2 tỷ đồng. Các hợp đồng cho thuê mới cùng các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng công nghiệp cho nhiều năm đã tạo nên nguồn tiền dồi dào cho Công ty trong khi nhu cầu về vốn lưu động trong năm không cao, vì thế công ty đã chủ trương gia tăng khoản tiền gửi ngắn hạn với thời gian đáo hạn không quá 12 tháng đã làm cho tài sản ngắn hạn của Công ty tăng lên.

Nợ ngắn hạn của Công ty trong năm 2020 duy trì ổn định với mức tăng nhẹ 4,6 tỷ đồng tương ứng 4,16%. Hạ tầng KDC Trảng Bom đến cuối năm 2020 cơ bản đã xây dựng hoàn thiện, trong năm 2020 đã bàn giao sản phẩm cho khách hàng dẫn đến hàng tồn kho trong năm giảm 4,5 tỷ đồng tương ứng mức giảm 40,93% so với cùng kỳ năm 2019.

## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Trong năm, Công ty ký kết thêm hợp đồng cho thuê đất mới cùng các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng công nghiệp cho nhiều năm đã làm cho doanh thu chưa thực hiện tăng, từ đó khiến tổng nợ năm 2020 tăng 182 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2019. Đồng thời, tổng tài sản năm 2020 tăng 216,53 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Theo đó, với sự tăng trưởng cao trong giá trị tổng tài sản và tổng nợ trong khi vốn chủ sở hữu của Công ty vẫn giữ ở mức ổn định khiến cho các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty tăng so với năm 2019. Cụ thể, hệ số nợ trên tổng tài sản tăng nhẹ 6,69% và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu tăng mạnh ở mức 27,03%.



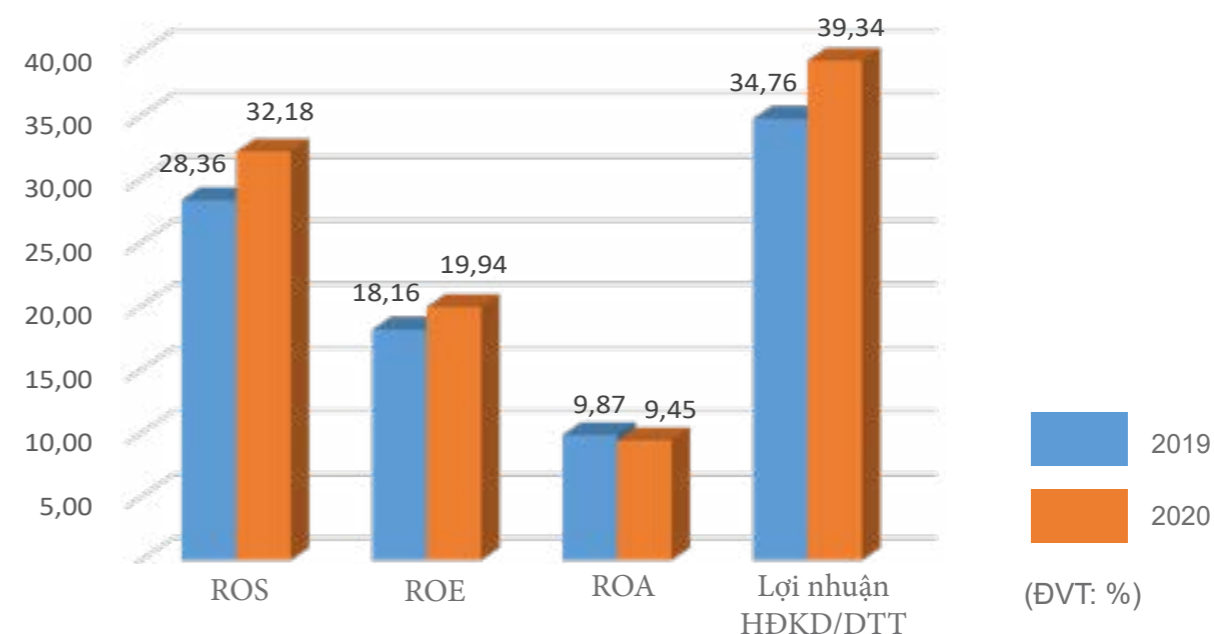
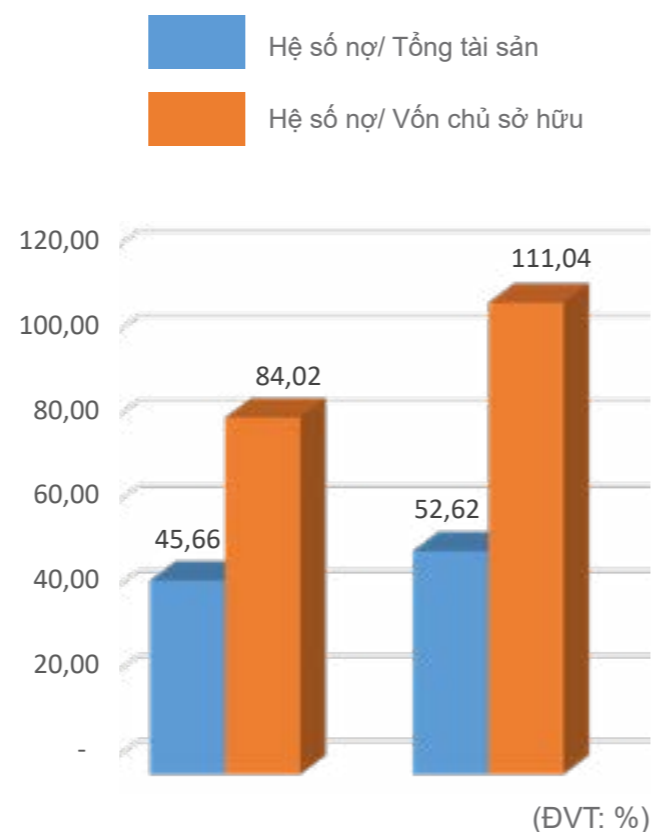
## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2020, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty có sự biến động, trong khi vòng quay hàng tồn kho tăng 7,95 vòng thì tỷ số doanh thu thuần trên tổng tài sản giảm 0,04 vòng.

Nguyên nhân của sự gia tăng vòng quay hàng tồn kho là do hàng tồn kho giảm nhanh hơn so với mức giảm của giá vốn hàng bán. Cụ thể, giá vốn hàng bán trong năm giảm 3,33 tỷ đồng trong khi hàng tồn kho giảm 4,5 tỷ đồng. Ở một khía cạnh khác, mức tăng trưởng của tổng tài sản nhanh hơn so với sự gia tăng của doanh thu nên tỷ số vòng quay tổng tài sản của Công ty giảm so với cùng kỳ.

## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Năm 2020, lợi nhuận sau thuế tăng trưởng mạnh với mức tăng 16,34 tỷ đồng, tương ứng 16,92%, điều này làm cho các chỉ tiêu về tỷ suất sinh lợi của Công ty tăng so với năm 2019. Riêng tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản giảm 0,42% do sự gia tăng của lợi nhuận sau thuế chậm hơn so với tổng tài sản. Từ các số liệu mang tính tích cực trên, Công ty vẫn đang duy trì mức sinh lời ổn định. Trong thời gian tới, khi các chiến lược kinh doanh và quyết định đầu tư bắt đầu được nghiên cứu và triển khai, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời hứa hẹn sẽ tiếp tục tăng trưởng.



# TÌNH HÌNH CỔ ĐÔNG



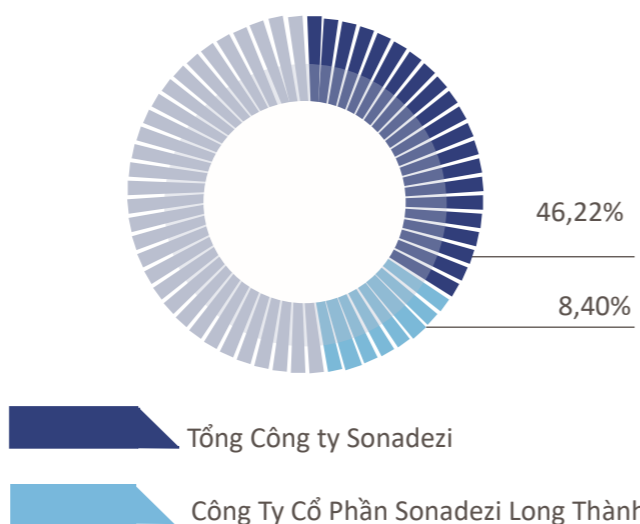
## Số lượng cổ đông

Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu	30.000.000 cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000 cổ phiếu
Cổ phiếu ưu đãi	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	30.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phiếu



## Danh sách cổ đông lớn

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Tổng Công ty Sonadezi	13.867.000	46,22%
Công Ty Cổ Phần Sonadezi Long Thành	2.521.456	8,40%
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.388.456</b>	<b>54,63%</b>



## Cơ cấu cổ đông

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần năm giữ	Tỷ lệ năm giữ
1	Nhà nước	1	900.000	3,00%
2	Cổ đông trong nước			0,00%
	Tổ chức	9	18.895.738	62,99%
	Cá nhân	261	10.204.262	34,01%
3	Cổ đông nước ngoài			0,00%
	Tổ chức	0	0	0,00%
	Cá nhân	0	0	0,00%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>271</b>	<b>30.000.000</b>	<b>3,00%</b>



**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

## Tiêu thụ năng lượng

Nguồn năng lượng Sonadezi Long Bình sử dụng chủ yếu là nguồn điện thấp sáng cho khu công nghiệp. Công ty luôn quan tâm đến việc tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả, điều này không chỉ góp phần giảm chi phí cho Công ty mà còn phù hợp với mục tiêu của Chính phủ, đảm bảo an ninh năng lượng, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Vì vậy, Sonadezi Long Bình thường xuyên nghiên cứu, đề ra các giải pháp tiết kiệm năng lượng như thay thế hệ thống chiếu sáng tại một số tuyến đường trong khu công nghiệp bằng đèn LED, nghiên cứu để triển khai áp dụng, lắp đặt thí điểm hệ thống điện năng lượng mặt trời tại một số công trình...; luôn chú trọng kiểm soát chặt chẽ việc tiêu thụ nhiên liệu, năng lượng nhằm giảm thiểu chi phí, tăng hiệu quả hoạt động, góp phần bảo vệ môi trường sống.

## Tiêu thụ nước

Với mạng lưới đường ống cung cấp nước sạch khá rộng lớn cho 2 KCN (KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu), việc kiểm soát tốt nhằm đảm bảo tính ổn định và giảm thiểu hao hụt, tiết kiệm nước là mục tiêu ưu tiên của Sonadezi Long Bình trong công tác vận hành các khu công nghiệp.

Bộ phận kỹ thuật của Công ty theo dõi đồng hồ nước hằng ngày nhằm hạn chế và ngăn chặn các bất thường xảy ra, kiểm tra định kỳ các thiết bị đo, đường ống dẫn nước nhằm kiểm soát tỷ lệ hao hụt và cung cấp đầy đủ lượng nước cho các doanh nghiệp hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp.

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực hạ tầng KCN, Sonadezi Long Bình luôn hoạch định chiến lược phát triển và triển khai hoạt động của Công ty theo nguyên tắc phát triển kinh tế phải gắn liền với bảo vệ môi trường. Do đó, ngoài việc tạo cảnh quan xanh, sạch, đẹp tại các dự án cũng như tại trụ sở làm việc của Công ty, Sonadezi Long Bình đã thực hiện nghiêm túc và bài bản các hoạt động xử lý chất thải và nước thải; đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và địa phương về bảo vệ môi trường.

Hiện nay, tất cả các KCN của Sonadezi Long Bình đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với tổng mức đầu tư hơn 114 tỷ đồng, tổng công suất xử lý đạt 10.000 m<sup>3</sup>, áp dụng các công nghệ xử lý hiện đại để tiếp nhận và xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của các khu công nghiệp. Công tác giám sát vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các KCN tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đều đạt Quy chuẩn xả thải.

Công ty thường xuyên phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp trong các KCN do Công ty quản lý.





## Chính sách lao động

Sonadezi Long Bình đề cao vai trò của đội ngũ nhân sự trong nguồn lực phát triển của Công ty. Do vậy, Công ty luôn dành sự ưu tiên đầu tư cho CBNV thông qua các chính sách đào tạo, lương thưởng, phúc lợi phù hợp,.. Cụ thể:

### Chính sách đào tạo

Trong thời gian qua, nhằm mục tiêu nâng cao năng lực của ông ty, lực lượng lao động của Sonadezi Long Bình luôn được đào tạo bài bản và được tạo mọi điều kiện thuận lợi để nâng cao trình độ chuyên môn, trình độ nghiệp vụ và các kỹ năng hỗ trợ khác,... Bên cạnh những chương trình đào tạo nâng cao chuyên môn, Công ty thường xuyên tổ chức kiểm tra năng lực để đánh giá chất lượng nhân viên hàng năm nhằm đảm bảo đáp ứng yêu cầu về công việc cho mỗi vị trí cũng như tạo nguồn nhân lực kế thừa cho định hướng phát triển trung và dài hạn của Sonadezi Long Bình.

Trong năm 2020, đã có 94 CBNV được tham gia đào tạo theo các khóa đào tạo bắt buộc theo quy định của Pháp luật như: huấn luyện an toàn - vệ sinh lao động, huấn luyện sơ cứu, cấp cứu, kỹ thuật an toàn vận hành thiết bị nâng,...; có hơn 50 CBNV được bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ và nhiều lớp bổ sung khác.



### Chính sách lương thưởng

Công ty xây dựng chế độ lương thưởng , đãi ngộ, phúc lợi xứng đáng, đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước. Công ty luôn đảm bảo duy trì mức lương tốt nhất – cao hơn lương tối thiểu vùng – cho CBNV, cân nhắc nâng lương cho người lao động dựa trên kết quả thực hiện công việc, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và mức lương thị trường. Theo đó, từ nhiều năm qua, Công ty đã áp dụng các chương trình KPI, 3P nhằm đánh giá năng lực và trả lương cho CBNV một cách công bằng và chính xác nhất.

Bên cạnh đó, nhằm khuyến khích toàn thể người lao động làm việc tích cực, nâng cao năng suất lao động và cống hiến cho sự phát triển của Công ty, Công ty có chính sách thưởng cho các cá nhân, tập thể đóng góp vào kết quả kinh doanh của Công ty: thưởng trong các dịp lễ, tết, thưởng cho các danh hiệu chiến sĩ thi đua, lao động tiên tiến,...



### Chế độ phúc lợi khác

Ngoài các chế độ lương thưởng, hàng năm, Công ty duy trì tổ chức các hoạt động du lịch, chăm sóc sức khỏe cho toàn thể CBNV. Đặc biệt, để đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm vì sức khỏe người lao động, góp phần ổn định phát triển sản xuất kinh doanh, Công ty đã xây dựng và duy trì bếp ăn tập thể để cung cấp bữa ăn chất lượng cho người lao động. Theo đó, nhân viên phục vụ tại bếp ăn của Công ty luôn được kiểm tra, khám sức khỏe định kỳ hàng năm và đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ; được tập huấn, huấn luyện công tác an toàn vệ sinh thực phẩm, kiểm tra sát hạch đạt yêu cầu. Bếp ăn của Công ty luôn được Ban lãnh đạo quan tâm đầu tư trang thiết bị đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn vệ sinh thực phẩm và tạo không gian xanh, sạch, đẹp.

Sonadezi Long Bình luôn cố gắng tạo môi trường làm việc hiện đại, năng động, dân chủ, giàu bản sắc và chia sẻ. Với nỗ lực này, Sonadezi Long Bình đã được Tổng công ty Sonadezi khen thưởng là đơn vị tiêu biểu trong việc quan tâm đến các chế độ phúc lợi cho người lao động năm 2020. Theo đó, Công ty thường xuyên tổ chức chương trình đối ngoại theo quý với người lao động nhằm kịp thời ghi nhận các ý kiến, đề đạt và giải pháp, tháo gỡ các băn khoăn, vướng mắc trong công việc; thường xuyên tổ chức các hoạt động xây dựng tinh thần làm việc nhóm, các chương trình thể dục - thể thao – văn nghệ,... để CBNV có cơ hội giao lưu, gắn kết. Ngoài ra, Công ty triển khai kế hoạch bảo hộ lao động phù hợp với yêu cầu thực tiễn trong sản xuất kinh doanh: mua sắm, cấp phát, sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động; công tác kiểm tra về an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định của Nhà nước và Công ty.



## Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh nỗ lực sản xuất, kinh doanh, Sonadezi Long Bình đã thực hiện trách nhiệm với cộng đồng, xã hội thông qua nhiều chương trình từ thiện – xã hội ý nghĩa. Trong đó, nổi bật là chương trình Vạn tấm lòng vàng, chương trình tài trợ kinh phí khám chữa bệnh cho bệnh nhân nghèo, tài trợ kinh phí cải tạo hạ tầng giao thông nông thôn, cải thiện chất lượng cuộc sống cho cư dân khu vực gần KCN/KDC và trên địa bàn tỉnh nói chung...

Sonadezi Long Bình là doanh nghiệp đi đầu trong việc đồng hành cùng nhà đầu tư trong KCN chăm lo phúc lợi cho người lao động. Tiêu biểu là công trình Trường mẫu giáo Dona Standard, ngôi trường dành cho 2.000 cháu là con của công nhân đang làm việc tại Công ty Dona Standard (KCN Xuân Lộc).

Trong năm 2020, Công ty đã tham gia ủng hộ kinh phí phòng chống dịch Covid, ủng hộ đồng bào miền Trung trong cơn lũ lịch sử, trao học bổng cho học sinh nghèo và tài trợ phòng học máy vi tính cho trường học ... với tổng kinh phí khoảng 2.0 tỷ đồng.



# 3 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	61
Tình hình tài chính	63
Những cải tiến trong năm	67
Kế hoạch phát triển trong tương lai	68
Báo cáo trách nhiệm môi trường xã hội	69



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



ĐVT: đồng

## Thuận lợi

Là địa phương thuộc khu vực Đông Nam Bộ, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, Đồng Nai có khá nhiều ưu thế để đầu tư, đặc biệt là ưu thế về thời tiết, vị trí chiến lược, giao thông thuận lợi, cơ sở hạ tầng tốt cùng sự hỗ trợ thường xuyên từ chính quyền địa phương. Công nghiệp là ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh Đồng Nai trong nhiều năm qua 32 khu công nghiệp (KCN) được thành lập với tổng diện tích đất 10.222,27 ha, bao gồm: 31 KCN đi vào hoạt động, 1 KCN trong giai đoạn thu hồi đất, đầu tư xây dựng hạ tầng. Cộng hưởng với các lợi thế trên, trong thời gian tới khi sự phát triển về hệ thống hạ tầng với nhiều công trình trọng điểm quốc gia như Sân bay Quốc tế Long Thành, các tuyến đường cao tốc kết nối khu vực cũng như các KCN, khu đô thị lân cận; hệ thống cảng nước sâu,... Đồng Nai có thể được xem là điểm dừng chân mang lại nhiều lợi thế cho các nhà đầu tư.

## Về công tác triển khai dự án

Bên cạnh nỗ lực quản lý, khai thác hiệu quả các dự án KCN Biên Hòa 2, KCN Gò Dầu, KCN Xuân Lộc, KDC Trảng Bom, trong năm 2020, Sonadezi Long Bình tập trung nguồn lực khắc phục khó khăn trong giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh tiến độ dự án và tiếp tục triển khai công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại KCN Thạnh Phú.



## Khó khăn

Trước cơ hội đón đầu làn sóng đầu tư mới, nhu cầu về Bất động sản khu công nghiệp là tương đối lớn, tuy nhiên quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê của Công ty không đủ đáp ứng, điều này đặt ra nhiều thách thức trong công tác tìm kiếm phát triển các dự án mới. Mặt khác tiến độ bồi thường tại KCN Thạnh Phú còn chậm do gặp nhiều khó khăn trong công tác đền bù giải tỏa; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng tăng dẫn đến chi phí đầu tư cho dự án này khá cao.

## Đánh giá kết quả HĐ SXKD

Sau hơn 10 năm hoạt động với sự phát triển năng động và đề cao trách nhiệm với khách hàng, cổ đông, CB-CNV, địa phương và xã hội, Sonadezi Long Bình đã tạo dựng được nền tảng phát triển vững chắc, vươn lên trở thành một trong những doanh nghiệp mạnh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp tại Đồng Nai. Đồng thời, khẳng định thương hiệu Sonadezi Long Bình trong cộng đồng doanh nghiệp Đồng Nai cũng như uy tín đối với cộng đồng nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Năm 2020, Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty với kết quả như sau: Doanh thu năm 2020 đạt 365,27 tỷ đồng, tăng 5,11% so với năm 2019 và vượt 3,36% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 112,93 tỷ đồng, tăng 16,92% so với năm 2019 và vượt 15,12% so với kế hoạch.

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỷ lệ TH2020/TH2019	Tỷ lệ TH2020/KH2020
1	Doanh thu	347.515.711.077	353.400.000.000	365.274.678.726	105,11%	103,36%
2	Chi phí	228.057.327.460	232.765.000.000	225.954.672.586	99,08%	97,07%
3	Lợi nhuận trước thuế	119.458.383.617	120.635.000.000	139.320.006.140	116,63%	115,48%
4	Thuế TNDN	22.495.020.726	22.539.000.000	26.393.940.895	117,33%	117,10%
5	Lợi nhuận sau thuế	96.583.500.868	98.096.000.000	112.926.065.245	116,92%	115,12%

Trong bối cảnh năm 2020 chịu sự tác động mạnh mẽ của đại dịch Covid 19 đã có sự ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế toàn thế giới, các doanh nghiệp VN nói chung cũng như đối với Sonadezi Long Bình. Trước tình hình đó, HĐQT luôn chủ động nắm bắt diễn biến để đưa ra những chỉ đạo kịp thời, cùng với trách nhiệm và nỗ lực điều hành hiệu quả của BTGD và sự quyết tâm, đồng thuận của toàn thể CB-CNV, Sonadezi Long Bình đã hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng Cổ đông giao phó. Có thể nói, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 đã ghi nhận sự nỗ lực không ngừng nghỉ của Sonadezi Long Bình. Trong đó, việc phấn đấu tăng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, gia tăng doanh thu từ hoạt động tài chính và cắt giảm chi phí hoạt động là những nỗ lực nổi bật, góp phần quan trọng tạo nên hiệu quả hoạt động của Sonadezi Long Bình trong năm 2020.

Bên cạnh đó, Sonadezi Long Bình đã tập trung tối đa mọi nguồn lực để đẩy mạnh phát triển mảng kinh doanh cốt lõi là bất động sản khu công nghiệp. Đồng thời, Công ty chú trọng tìm kiếm các giải pháp để nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ, chất lượng chăm sóc khách hàng và tiết kiệm chi phí; chuyên nghiệp hóa và hướng đến chuẩn mực quốc tế trong quản trị, điều hành và từng khâu trong vận hành khai thác; luôn duy trì được sự tin tưởng, ủng hộ của các khách hàng hiện hữu, đồng thời nỗ lực phát triển khách hàng mới; tiếp tục đầu tư mới, tái đầu tư, quản lý hiệu quả các dự án và tiếp tục phát triển chất lượng nguồn nhân lực.

## Phương hướng hoạt động 2021

### Dự án Khu công nghiệp:

Cho thuê 100% diện tích đất công nghiệp còn lại tại KCN Xuân Lộc. Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại KCN Thạnh Phú và khai thác phần diện tích đất công nghiệp đủ điều kiện cho thuê.

### Kinh doanh nhà xưởng:

Đầu tư xây dựng & cho thuê Nhà xưởng trên các khu đất khai thác tại KCN Thạnh Phú và Châu Đức.



# 2020

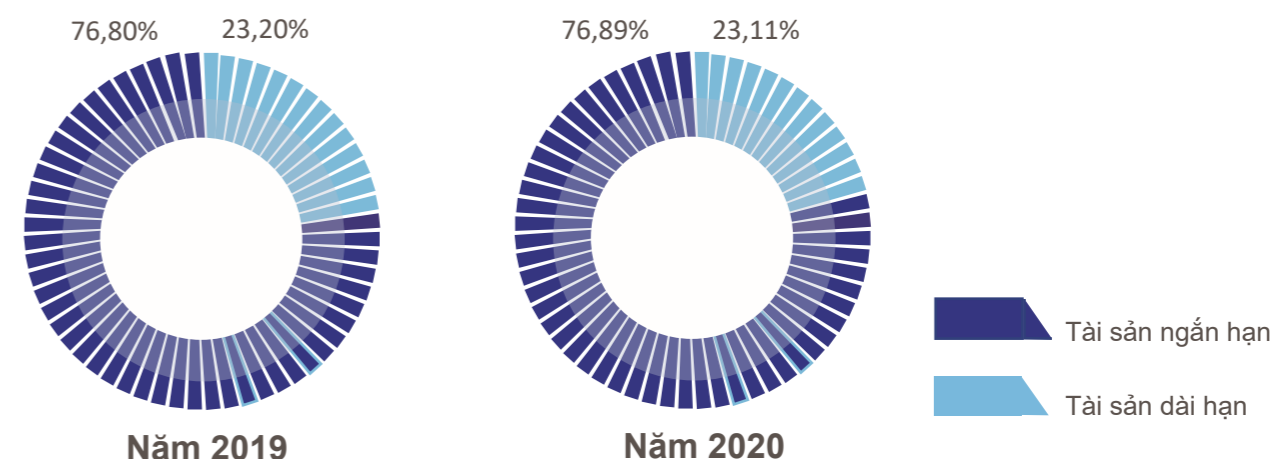
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tài sản

Cơ cấu và tình hình biến động tài sản của công ty như sau:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 31/12/2020		% tăng/ giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>227.116.234.693</b>	<b>23,20%</b>	<b>276.189.260.282</b>	<b>23,11%</b>	<b>21,61%</b>
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	35.319.256.238	3,61%	80.496.797.700	6,73%	127,91%
2 Đầu tư tài chính ngắn hạn	106.000.000.000	10,83%	137.000.000.000	11,46%	29,25%
3 Các khoản phải thu ngắn hạn	71.582.289.677	7,31%	49.409.288.289	4,13%	-30,98%
4 Hàng tồn kho	10.978.569.496	1,12%	6.485.392.287	0,54%	-40,93%
5 Tài sản ngắn hạn khác	3.236.119.282	0,33%	2.797.782.006	0,23%	-13,55%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>751.706.264.131</b>	<b>76,80%</b>	<b>919.132.767.773</b>	<b>76,89%</b>	<b>22,27%</b>
1 Các khoản phải thu dài hạn	91.470.000.000	9,34%	91.470.000.000	7,65%	0,00%
2 Tài sản cố định	303.997.635.749	31,06%	338.397.296.400	28,31%	11,32%
3 Bất động sản đầu tư	59.389.175.524	6,07%	58.174.814.896	4,87%	-2,04%
4 Tài sản dở dang dài hạn	1.337.704.411	0,14%	4.455.255.428	0,37%	233,05%
5 Đầu tư tài chính dài hạn	-	0,00%	40.000.000.000	3,35%	-
6 Tài sản dài hạn khác	295.511.748.447	30,19%	386.635.401.049	32,35%	30,84%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>978.822.498.824</b>	<b>100%</b>	<b>1.195.322.028.055</b>	<b>100%</b>	<b>22,12%</b>



Tổng tài sản của Công ty tăng liên tục trong giai đoạn 2016 – 2020 và đạt 1.195,32 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2020, tăng 22,12% so với thời điểm 31/12/2019. Nguyên nhân chủ yếu của sự tăng trưởng này là do tài sản dài hạn tăng 167,43 tỷ tương ứng 22,27%, trong đó tài sản cố định tăng 34,42 tỷ đồng và tài sản dài hạn khác tăng 99,12 tỷ đồng; đồng thời tài sản ngắn hạn cũng tăng 49,10 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 21,62%.

Trong năm 2020, giá đất KCN cho thuê đã tăng mạnh cùng với việc gia tăng thêm khách hàng mới đã giúp doanh nghiệp tăng tăng nguồn tiền của Công ty. Cụ thể, khoản tiền gửi ngân hàng của SZB tăng vọt đến 76,18 tỷ đồng, trong đó, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng tăng 60 tỷ đồng và tiền gửi có thời gian đáo hạn dưới 01 năm tăng 31 tỷ đồng.

Ở một khía cạnh khác, các mục còn lại trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty đều có xu hướng giảm; trong đó, khoản trả trước ngắn hạn của Công ty cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất – Huyện Vĩnh Cửu năm 2020 giảm 37,18 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 61,19% so với năm 2019. Tuy nhiên, do mức sụt giảm của các khoản mục này thấp hơn so với mức tăng trưởng trong khoản tiền gửi nên tài sản ngắn hạn của Công ty vẫn tăng và duy trì mức ổn định trên 23% tổng tài sản.

Bên cạnh đó, tài sản dài hạn của SZB luôn duy trì ở mức cao, chiếm 76,89% tổng tài sản năm 2020. Trong năm, các hoạt động xây dựng tại KCN Xuân Lộc, KCN Thạnh Phú và đặc biệt là việc xây dựng mới Nhà xưởng mở rộng đường 19A, quy mô 4.551 m<sup>2</sup> tại KCN Biên Hòa 2 đã cơ bản hoàn thành, điều này khiến cho tài sản cố định của Công ty tăng 34,4 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 11,32%.

Năm 2020, để tăng hiệu quả sử dụng đất công nghiệp và đón đầu làn sóng đầu tư mới, SZB đã dành một phần quỹ đất tại KCN Thạnh Phú (Vĩnh Cửu, Đồng Nai) và KCN Châu Đức (Bà Rịa - Vũng Tàu) để tiến hành phát triển nhà xưởng cho thuê. Theo đó, chi phí trả trước đền bù giải phóng mặt bằng năm 2020 tăng 91,12 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 30,84%.

Ngoài ra, trong năm 2020, việc Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận đã làm cho khoản đầu tư tài chính dài hạn của SZB tăng 40 tỷ đồng.

# 2020

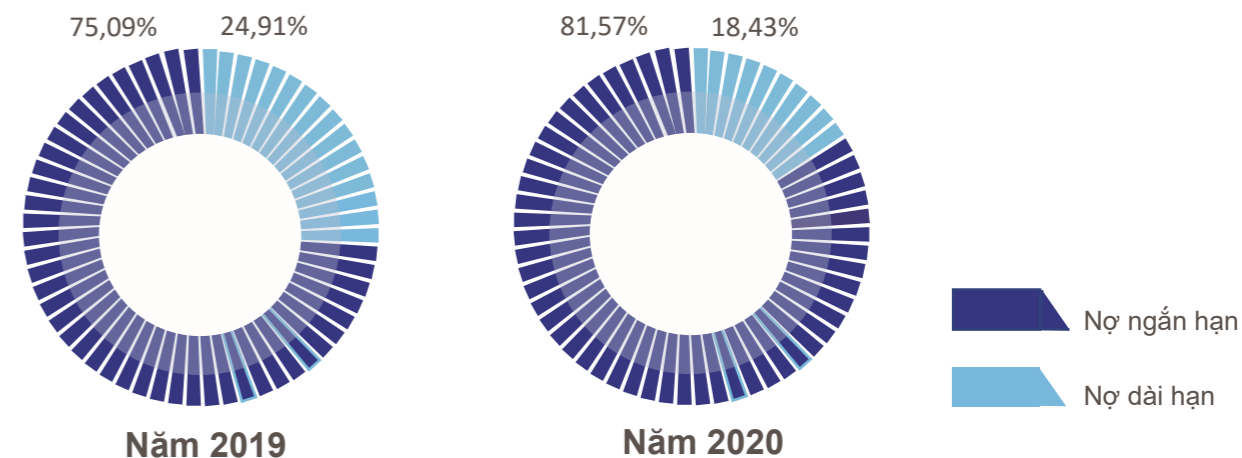
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Nợ phải trả

Cơ cấu và tình hình biến động nợ phải trả của công ty như sau:

Đơn vị: đồng

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 31/12/2020		% tăng/ giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>111.306.470.442</b>	<b>24,91%</b>	<b>115.931.652.843</b>	<b>18,43%</b>	<b>4,16%</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	26.303.759.328	5,89%	31.174.958.399	4,96%	18,52%
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.060.072.453	3,37%	15.406.086.429	2,45%	2,30%
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.597.357.461	1,25%	7.183.674.402	1,14%	28,34%
4 Phải trả người lao động	4.749.832.161	1,06%	7.560.327.918	1,20%	59,17%
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	18.993.101.150	4,25%	15.203.453.720	2,42%	-19,95%
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16.705.153.569	3,74%	20.304.017.598	3,23%	21,54%
7 Phải trả ngắn hạn khác	1.219.769.344	0,27%	1.384.386.159	0,22%	13,50%
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.195.000.000	0,27%	1.434.000.000	0,23%	20,00%
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21.482.424.976	4,81%	16.280.748.218	2,59%	-24,21%
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>335.600.821.698</b>	<b>75,09%</b>	<b>512.992.385.339</b>	<b>81,57%</b>	<b>52,86%</b>
1 Người mua trả tiền trước dài hạn	281.318.182	0,06%	281.318.182	0,04%	0,00%
2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	317.414.617.516	71,02%	493.718.531.157	78,50%	55,54%
3 Phải trả dài hạn khác	9.099.886.000	2,04%	11.621.536.000	1,85%	27,71%
4 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8.805.000.000	1,97%	7.371.000.000	1,17%	-16,29%
<b>TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>446.907.292.140</b>	<b>100,00%</b>	<b>628.924.038.182</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,73%</b>



Tổng nợ phải trả của SZB năm 2020 được ghi nhận là 628,92 tỷ đồng, tăng 40,73% so với cùng kỳ năm 2019, nguyên nhân của sự tăng trưởng này là do sự tăng lên của nợ dài hạn. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng khá nhỏ trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty, đồng thời khoản mục này luôn duy trì ở mức ổn định với mức tăng nhẹ 4,16%, tương ứng 4,63 tỷ đồng. Mặc khác, nợ dài hạn chiếm tỷ trọng cao (81,57%) trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty, nợ dài hạn năm 2020 tăng 177,39 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 52,86% so với năm 2019. Nguyên nhân của sự tăng trưởng mạnh mẽ này là do sự gia tăng trong khoản doanh thu chưa thực hiện; cụ thể, Công ty ký kết các hợp đồng cho thuê đất dài hạn với các khoản thu trước tiền thuê mặt bằng công nghiệp cho nhiều năm đã làm cho doanh thu chưa thực hiện tăng. Theo đó, doanh thu chưa thực hiện năm 2020 tăng trên 176,3 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 55,54%. Đây là dòng tiền vào lớn và được Công ty sử dụng phân bổ vào các khoản đầu tư tài chính và xây dựng nhà xưởng.





## NHỮNG CẢI TIẾN TRONG NĂM

Cải tiến là một trong các yếu tố quan trọng giúp thúc đẩy hiệu quả vận hành hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như chất lượng sản phẩm dịch vụ. Hiện nay, cùng với việc vận hành thành công hệ thống tích hợp PAS 99, Công ty Sonadezi Long Bình đã và đang nỗ lực chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, phát triển sản phẩm - dịch vụ theo chiều sâu, chú trọng đào tạo phát triển nguồn nhân lực, tạo tiền đề cho sự tăng trưởng ổn định và bền vững. Theo đó, Công ty luôn quan tâm, khích lệ, tạo điều kiện để CBNV đóng góp các sáng kiến, cải tiến trên cơ sở quan sát và kinh nghiệm rút ra từ thực tế công việc, giúp nâng cao hiệu quả và hoàn thiện quy trình hoạt động và chất lượng dịch vụ.

Công ty luôn đánh giá cao đóng góp của cá nhân cũng như tập thể cán bộ nhân viên. Đồng thời có chính sách phù hợp giúp phát huy hiệu quả nhất các sáng kiến/cải tiến đã được đề xuất.

Tính đến nay, đội ngũ CBNV của SZB đã có 66 sáng kiến cải tiến. Trong đó có thể kể đến các sáng kiến tiêu biểu như: Cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước KCN Gò Dầu theo hướng bền vững, Giải pháp xây dựng mô hình thủy lực giúp vận hành hiệu quả hệ thống cấp nước, Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và các dự án, Cải tiến chế độ điều khiển hệ thống điện chiếu sáng khu công nghiệp, Xây dựng Hệ thống quản lý thông tin, dữ liệu đất đai;...

Trong các năm gần đây, cùng với định hướng của Tổng công ty Sonadezi trong việc triển khai ứng dụng công nghệ kỹ thuật số trong hoạt động sản xuất kinh doanh, CBNV Sonadezi Long Bình đã đề xuất các sáng kiến cải tiến áp dụng công nghệ số vào các quy trình đấu thầu, quản lý dự án nhằm nâng cao hiệu quả và chất lượng công việc. Riêng trong năm 2020, CBNV Công ty đã có 09 sáng kiến, cải tiến được công nhận và áp dụng trong sản xuất, kinh doanh.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- Nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra nhằm duy trì sự tăng trưởng bền vững; nâng cao giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phiếu; tối ưu hóa giá trị mang lại cho khách hàng, cổ đông, CBNV và cộng đồng – xã hội.
- Chú trọng việc chuẩn hóa toàn diện hệ thống quản lý, phát triển sản phẩm – dịch vụ theo chiều sâu, đào tạo phát triển nguồn lực chất lượng cao nhằm tăng cường chất lượng sản phẩm dịch vụ, chất lượng chăm sóc khách hàng; từ đó góp phần nâng cao uy tín thương hiệu Sonadezi Long Bình nói riêng và Sonadezi nói chung.
- Cải thiện công tác quản lý và vận hành các KCN hiện hữu, đồng thời, không ngừng tìm kiếm và nghiên cứu phát triển các dự án mới. Trong đó, việc khai thác KCN Thạnh Phú và triển khai đầu tư xây dựng các dự án tại KCN Châu Đức được ưu tiên thực hiện.
- Động viên, khuyến khích toàn thể CBNV phát huy tối đa các sáng kiến/cải tiến vào thực tế công việc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, cả về số lượng lẫn chất lượng, từ đó góp phần xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh.



# BÁO CÁO

## TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI

### Các chỉ tiêu về môi trường

Công ty thực hiện đầy đủ công tác bảo vệ môi trường tại những dự án đang quản lý, thường xuyên giám sát việc thực hiện yêu cầu bảo vệ môi trường đối với các doanh nghiệp trong KCN.

Thực hiện xây dựng hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch được duyệt, đảm bảo diện tích cây xanh, hệ thống thu gom nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải, trồng cây xanh dọc các tuyến đường tạo cảnh quan và giảm ô nhiễm môi trường.

Triển khai xây dựng các công trình phòng ngừa ứng phó sự cố tại các nhà máy xử lý nước thải trong Khu công nghiệp để đề phòng khi phát sinh sự cố trong quá trình vận hành Nhà máy xử lý nước thải.

### Người lao động

Với quan điểm “Người lao động là một trong những yếu tố quyết định sự phát triển bền vững của Công ty”, Sonadezi Long Bình luôn quan tâm, chăm sóc và phát triển đội ngũ nhân sự. Cụ thể:

- Thực hiện nghiêm chỉnh quy định của pháp luật về an toàn lao động, tiền lương, bảo hiểm, tổ chức khám sức khỏe định kỳ,... cho CBNV.
- Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động phát triển năng lực và phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp.
- Chăm lo đời sống tinh thần cho người lao động: tổ chức cho CBNV tham quan du lịch, ngày 1/6 và tết trung thu cho con em CBNV vui chơi, tặng quà cho người lao động nhân ngày lễ tết,...
- Không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho người lao động.
- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm và khuyến khích CBNV tham gia các hoạt động thi đua khen thưởng để tạo động lực phát triển cho doanh nghiệp.

### Trách nhiệm cộng đồng

Trách nhiệm với cộng đồng và xã hội là một trong những mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của Sonadezi Long Bình. Do đó, cùng với nỗ lực phát triển hoạt động kinh doanh, để góp phần cùng địa phương, tổ chức hội đoàn thực hiện công tác an sinh xã hội, đền ơn đáp nghĩa, Sonadezi Long Bình đã tích cực tham gia nhiều hoạt động từ thiện, xã hội.

Năm 2020, Công ty đã thực hiện nhiều chương trình ý nghĩa như: tham gia ủng hộ kinh phí phòng chống dịch Covid, ủng hộ đồng bào miền Trung trong cơn lũ lịch sử; trao phòng máy tin học cho trường Thạnh Phú; hỗ trợ học bổng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn; thăm hỏi tặng quà cho các gia đình chính sách; hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo,...



# 4 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá về hoạt động của ban Tổng Giám đốc	73
Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty	75
Kế hoạch và định hướng năm 2021	76



## Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc



Năm 2020, Sonadezi Long Bình tiếp tục duy trì tốt sự tăng trưởng, đây cũng là thành quả có nghĩa quan trọng, tạo tiền đề để Công ty thực hiện thắng lợi các mục tiêu Đại hội đồng cổ đông đề ra trong nhiệm kỳ 2019- 2024.

Năm 2020, trước diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19 đã đặt ra những biến động và thách thức trong hoạt động điều hành doanh nghiệp đối với Ban Tổng Giám đốc. Trong hoàn cảnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động nắm bắt tình hình để đưa ra các điều chỉnh phù hợp cho doanh nghiệp dưới sự chỉ đạo, giám sát của HĐQT. Với sự quyết tâm, tinh thần trách nhiệm và linh hoạt trong hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc và nỗ lực tiết giảm chi phí, năm 2020 Sonadezi Long Bình đã đạt được kết quả kinh doanh cao hơn so với kế hoạch được đề ra trong năm. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế đạt 112,93 tỷ đồng, tăng 16,92% so với năm 2019 và vượt 15,12% so với kế hoạch.

- Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng quản trị theo Nghị quyết được ban hành, phù hợp với điều lệ của Công ty, quy định của Pháp luật và đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông.
- Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo tập trung mọi nguồn lực để thực hiện nhiệm vụ kế hoạch năm đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo thực hiện mục tiêu với kết quả cao nhất. Hội đồng quản trị đánh giá cao sự điều hành linh hoạt, quyết liệt, kịp thời của Ban Tổng giám đốc để đạt được những kết quả kinh doanh tốt. Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực thi một cách hiệu quả các Nghị quyết của HĐQT, quản trị và điều hành chuyên nghiệp; tăng cường đào tạo nguồn nhân lực, chú trọng đến khâu quy hoạch và bồi dưỡng đội ngũ kế cận; tiếp tục nâng cao hiệu quả và chất lượng quản lý, vận hành các dự án; không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và chăm sóc khách hàng, qua đó nâng cao uy tín và thương hiệu sonadezi Long Bình.
- Các hoạt động về môi trường được triển khai tốt, tích cực tham gia nhiều hoạt động mang lại lợi ích cho xã hội và cộng đồng.
- Ban Tổng Giám đốc tuân thủ và thực hiện đúng các quy định về quản trị công ty, tổ chức Đại hội đồng cổ đông theo quy định; tổ chức các phiên họp HĐQT; họp giao ban định kỳ; thực hiện tốt các quy định về lao động, chính sách lương thưởng,...
- Đối với công tác đầu tư dự án, Ban Tổng Giám đốc tính toán kỹ lưỡng và triển khai linh hoạt nhằm đảm bảo cân đối giữa tính hiệu quả của dự án và chi phí sử dụng vốn, đảm bảo dòng tiền đáp ứng kịp thời theo tiến độ xây dựng của dự án. Phối hợp, hỗ trợ trong công tác công bố thông tin theo quy định của các công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo tăng cường hoạt động quản trị rủi ro và quản trị tập trung. Công tác tuyển dụng, phân công, bổ nhiệm nhân sự hợp lý, đảm bảo đúng người đúng việc, tạo ra hiệu quả công việc cao. Xây dựng môi trường làm việc năng động, khoa học, đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho CBNV.
- Với cơ cấu tổ chức được HĐQT phê duyệt gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc, Ban Tổng Giám đốc phát huy được năng lực quản lý, điều hành và phụ trách có hiệu quả các mảng hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Hội đồng quản trị ghi nhận Ban Tổng Giám đốc có sự chuẩn bị chu đáo phương án ứng phó trước những biến động khó lường trên thị trường nói chung và những khó khăn đặc thù ngành nói riêng. Ban Tổng Giám đốc nắm bắt những chuyển biến về kinh tế vĩ mô, kịp thời đưa ra những quyết sách, tạo động lực cho tập thể CBNV cùng chung sức, đoàn kết, nhất trí đưa Công ty vượt qua mọi khó khăn.
- Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc thể hiện được năng lực tốt, tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện các biện pháp kịp thời, đồng bộ, linh hoạt giúp Công ty duy trì hoạt động một cách an toàn, ổn định và hoàn thành vượt mức nhiều chỉ tiêu được ĐHCĐ giao.



## Đánh giá về các mặt hoạt động của công ty

Hội đồng quản trị nỗ lực hoàn thành kết quả sản xuất kinh doanh với lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra, đảm bảo việc làm cho người lao động và quyền lợi của các cổ đông thông qua việc chia cổ tức ổn định hàng năm.

Trong quá trình thực hiện quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ, thường xuyên giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm, xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Ban Tổng Giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của các bên liên quan;

Ban Tổng Giám đốc điều hành hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả các nhất.

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.



## Kế hoạch và định hướng năm 2021

### Kế hoạch và định hướng

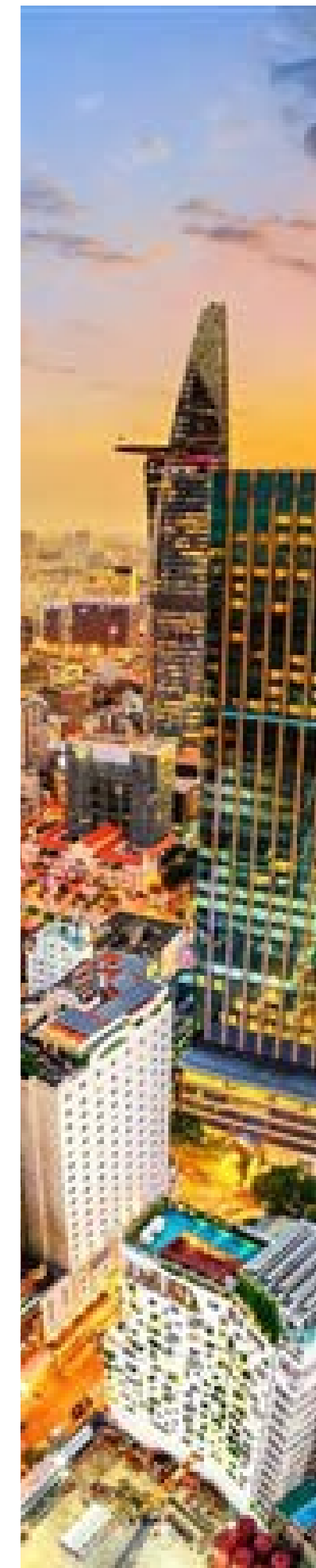
Năm 2021, hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo để hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh được ĐHĐCĐ phê duyệt; triển khai đúng tiến độ các dự án trọng điểm và các mục tiêu năm 2021. Cụ thể:

- Về quản trị doanh nghiệp, Công ty triển khai cập nhật những thay đổi trong Luật doanh nghiệp 2020, đặc biệt là các quy định về công ty cổ phần từ 2021 để đáp ứng chuẩn mực về quản trị DN theo luật định. Trong đó, việc đảm bảo các quyền của cổ đông, ĐHĐCĐ, hoạt động kiểm toán nội bộ... cần được chú trọng thực hiện.
- Về triển khai kinh doanh dự án, Công ty tập trung khai thác hiệu quả quỹ đất còn trống và đủ điều kiện cho thuê tại các KCN; đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với 40 ha còn lại tại KCN Thạnh Phú để tăng quỹ đất sạch trong thời gian sớm, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.
- Công ty tiếp tục tìm kiếm và phát triển dự án mới. Đây là nhiệm vụ trọng tâm mà Công ty cần nhiều nỗ lực để thực hiện nhằm tạo tiền đề tăng trưởng trong giai đoạn tới.

### Giải pháp thực hiện để đạt được kế hoạch

Để đạt được kế hoạch năm 2021, Công ty tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Tiếp tục ứng dụng công nghệ kỹ thuật số chú trọng vào hoạt động marketing nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác kinh doanh tiếp thị. Đẩy mạnh việc thực hiện xây dựng mạng lưới liên kết với các tổ chức tư vấn môi giới, tham gia các hoạt động xúc tiến đầu tư... nhằm đem đến cho khách hàng thông tin đầy đủ, đáng tin cậy về Công ty và sản phẩm, qua đó tạo cơ hội để thu hút đầu tư.
- Cải thiện và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Chủ động nắm bắt diễn biến thị trường để đưa ra các giải pháp kịp thời, linh hoạt và phù hợp cho doanh nghiệp.
- Sử dụng các nguồn vốn sản xuất kinh doanh và vốn đầu tư hợp lý đạt hiệu quả kinh tế nhằm mang lại lợi nhuận cho doanh nghiệp.
- Nghiên cứu, tìm kiếm phát triển các dự án mới thông qua hình thức góp vốn, liên kết đầu tư.
- Tạo lập mối quan hệ chặt chẽ với cơ quan chính quyền tại địa phương để thúc đẩy việc thực hiện nhanh chóng các thủ tục liên quan đến dự án của công ty.
- Đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân lực theo định hướng phát triển của công ty.
- Tuân thủ pháp luật, hoàn thiện hệ thống quản trị công ty, tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng, nâng cao trách nhiệm với xã hội nhằm nâng cao uy tín thương hiệu và lợi thế cạnh tranh cho công ty trên thị trường.





# 5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị 79

Ban kiểm soát 85

Các giao dịch, thù lao và lợi ích 88

Cách họp đồng, giao dịch nội bộ 89



## Danh sách thành viên HĐQT

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông TRẦN THANH HẢI	Chủ tịch HĐQT
2	Ông PHẠM VĂN TỈNH	Thành viên HĐQT độc lập
3	Bà LƯƠNG MINH HIỀN	Thành viên HĐQT kiêm TGD
4	Ông PHẠM ANH TUẤN	Thành viên HĐQT
5	Ông NGUYỄN NGỌC ĐẠI	Thành viên HĐQT

## Thông tin thành viên HĐQT



### Ông PHẠM VĂN TỈNH

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

#### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

#### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

#### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần

#### Kinh nghiệm công tác:

1995 – 1998: Nhân viên Phòng Tư vấn Đầu tư, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

(Công ty PT KCN BH)

1998 – 2002: Tổ trưởng Tổ tổng hợp - Xí nghiệp Hạ tầng KCN Gò Dầu, Công ty PT KCN BH

2002 – 2003: Trưởng Đại diện KCN Gò Dầu – Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hòa, Công ty PT KCN BH

2003 – 2004: Phó Giám đốc - Xí nghiệp dịch vụ quản lý môi trường Sonadezi, Công ty PT KCN BH

2004 – 2006: Phó Giám đốc - Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty PT KCN BH

2006 – 2012: Phó Hiệu trưởng - Trường cao đẳng Công nghệ và quản trị Sonadezi

2012 – 2015: Chánh văn phòng - Tổng công ty Phát triển KCN

2015 – 2017: Trưởng phòng HCNS – Xí nghiệp dịch vụ KCN Giang Điền, Chi nhánh Tổng công ty CP Phát triển KCN

2017 - đến nay: Giám đốc HCNS - Công ty CP Sonadezi Giang Điền

2019- đến nay: Thành viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Bình



### Ông TRẦN THANH HẢI

Chủ tịch HĐQT

#### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh kỹ sư xây dựng

#### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

#### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

7.867.000 cổ phần, chiếm 26,22% số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Thời gian	Đơn vị công tác
1994 – 1995	Nhân viên Phòng thiết kế - kỹ thuật XN XLCN - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
1995 – 2000	Nhân viên bộ phận phát triển Hạ tầng phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2000 – 2002	Tổ trưởng tổ phát triển hạ tầng phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2002	Phó phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2003	Phó phòng phụ trách kỹ thuật – Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2004 – 2005	Phó Giám đốc Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2005	Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP địa ốc Sonadezi
2006 – 2007	Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Long Thành
2007	Chuyên viên Phòng dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa Tổng Giám đốc - Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Châu Đức
2007 – 2008	Trưởng Ban Chuẩn bị dự án, Phát triển Hạ tầng, Giám đốc Ban quản lý dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2008 – 2010	Phó TGD - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
2010	Phó TGD - Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp
2010 – 2016	Thành viên HĐQT, phó TGD Tổng Công ty phát triển KCN
2014 - đến nay	Thành viên HĐQT - Công ty CP đầu tư QL 91 Cần Thơ – An Giang
2016 - đến nay	Thành viên HĐQT, phó TGD - Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp
2016 - đến nay	Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Cảng Đồng Nai
2016 - 2019	Thành viên HĐQT - Công ty CP Dầu khí ĐTKT Cảng Phước An
2019- đến nay	Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Bình



## Ông PHẠM ANH TUẤN

Thành viên HĐQT

### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Tài chính

### Kinh nghiệm công tác:

2003; Chuyên viên Phòng kinh doanh - Công ty PT KCN Biên Hòa, Trưởng Phòng Kinh doanh – Xí nghiệp phát triển Nhà Sonadezi  
 2004 – 2006: Giám đốc kinh doanh - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2006 – 2007: Giám đốc tài chính - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2007 – 2009: Giám đốc kinh doanh - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2009 – 2015: Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2010 – 2015: Kiêm nhiệm Giám đốc Sàn Giao dịch BĐS Sonadezi Long Thành - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2010 – 2015: Ủy viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2015 - đến nay: Tổng Giám đốc, Ủy viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Thành  
 2007 - 04/2020: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Dịch vụ Sonadezi  
 2016 - đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình  
 2016 - đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức  
 04/2020 - đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai

### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

2.521.456 cổ phần, chiếm 8,40% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty



## Ông NGUYỄN NGỌC ĐẠI

Thành viên HĐQT

### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

### Kinh nghiệm công tác:

2000: Nhân viên Phòng kinh doanh - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (PT KCN BH)  
 2002 : Nhân viên phát triển hạ tầng, Phòng kinh doanh - Công ty PT KCN BH, Nhân viên tiếp thị tư vấn đầu tư - Công ty PT KCN BH  
 2002 –2004 : Nhân viên Phòng kế toán – Thống kê - Công ty PT KCN BH  
 2004 – 2005 : Nhân viên Phòng kinh doanh - Công ty PT KCN BH  
 2005 – 2007: Phó Phòng kiêm phụ trách Phòng hợp tác QT và quan hệ doanh nghiệp - Trường Cao đẳng CN&QT Sonadezi  
 2007 – 2011: Phó trưởng phòng bán hàng kiêm Phụ trách phòng bán hàng Phó Giám đốc sàn giao dịch BĐS Sonadezi  
 2011 – 2014 : Phó Giám đốc Xí nghiệp DV KCN Giang  
 2015 – 2015: Phó Phòng kinh doanh Công ty Sonadezi – Tổng  
 2015 – 2016: Phó Ban QTTH, trợ lý HĐQT Ban Tổng Giám đốc – Tổng Công ty Sonadezi  
 2016 - 4/2020: Trợ lý, thư ký HĐQT, Ban Tổng Giám đốc – Tổng Công ty Sonadezi  
 2019 - đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình  
 04/2020 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Sonadezi

### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần



## Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

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

## Các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	07/NQ-SZB-HĐQT	03/03/2020	Thông qua thời gian tổ chức ĐHCĐ 2020
2	08/NQ-SZB-HĐQT	03/03/2020	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan
3	09/NQ-SZB-HĐQT	24/03/2020	Kế hoạch SXKD năm 2020
4	10/QĐ-HĐQT-SZB	24/03/2020	Bổ nhiệm Người phụ trách Quản trị công ty
5	11/QĐ-SZB-HĐQT	24/03/2020	Ban hành quy chế Công bố thông tin
6	12/NQ-HĐQT-SZB	24/03/2020	Thông qua các nội dung họp HĐQT lần 4 nhiệm kỳ III (2019-2024)
7	13/NQ-HĐQT-SZB	25/03/2020	Về chủ trương góp vốn Xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Tân Đức
8	15/NQ-HĐQT-SZB	22/04/2020	Chi trả cổ tức năm 2019
9	16/NQ-HĐQT-SZB	22/04/2020	Thay đổi quy mô xây dựng công trình nhà xưởng cho thuê số 2 KCN Thạnh Phú
10	17/NQ-HĐQT-SZB	22/04/2020	Thay đổi dự án nhà xưởng KCN Châu Đức



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
11	18/NQ-SZB-HĐQT	21/05/2020	Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020
12	19/NQ-SZB-HĐQT	22/05/2020	Chủ trương giao dịch, ký kết hợp đồng với bên liên quan
13	20/NQ-SZB-HĐQT	16/01/2020	Chi thường HĐQT BKS người quản lý công ty năm 2019
14	21/QĐ-SZB-NS	25/02/2020	Ban hành quy định bổ nhiệm, bổ nhiệm lại lãnh đạo quản lý Công ty
15	22/QĐ-SZB-KT	20/03/2020	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu. Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Nhà xưởng cho thuê số 1, KCN Châu Đức.
16	23/QĐ-SZB-NS	29/04/2020	Ban hành danh sách quy hoạch bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2015-2020 và giai đoạn 2020-2025
17	24/QĐ-SZB-NS	04/05/2020	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc
18	25/QĐ-HĐQT-SZB	01/06/2020	Về việc cử nhân sự đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty CP Sonadezi Long Bình tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
19	26/QĐ-SZB-KT	16/07/2020	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Xây lắp công trình đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải Đường số 4 (đoạn từ đường 1 đến đường Nguyễn Thị Minh Khai) KCN Xuân Lộc
20	27/QĐ-SZB-KT	10/08/2020	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu; Thi công công trình; Cải tạo đường số 1 KCN Gò Dầu
21	28/QĐ-SZB-KT	04/09/2020	Thành lập tổ thẩm định dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Thạnh Phú
22	28A/QĐ-SZB-KT	25/09/2020	Thành lập tổ thẩm định dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Xuân Lộc (điều chỉnh)
23	28B/QĐ-SZB-KT	25/09/2020	Thành lập tổ thẩm định dự án Nhà xưởng cho thuê KCN Châu Đức, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu
24	29/QĐ- HĐQT- SZB	30/09/2020	Thông qua chủ trương đầu tư Nhà máy xử lý nước thải KCN Xuân Lộc giai đoạn 2
25	30/QĐ-SZB-KT	05/10/2020	Phê duyệt dự toán chi phí duy tu hạ tầng KCN Gò Dầu
26	31/QĐ-SZB-KT	16/10/2020	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu, duy tu hạ tầng KCN Gò Dầu
27	32/QĐ-SZB-HĐQT	16/11/2020	Phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Thạnh Phú
28	33/QĐ-SZB-KT	30/11/2020	Phê duyệt dự toán chi phí duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2; TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
29	34/QĐ-SZB-KT	11/12/2020	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, duy tu hạ tầng KCN Biên Hòa 2, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



## Danh sách thành viên BKS

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông ĐẶNG HẢI BĂNG	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông NGUYỄN CÔNG HIẾU	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà NGUYỄN KHẢ PHƯƠNG THU	Thành viên Ban kiểm soát

## Thông tin thành viên BKS

 **Ông ĐẶNG HẢI BĂNG**  
Trưởng Ban kiểm soát

### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh,  
cử nhân Kế toán

### Kinh nghiệm công tác:

2008 - 2017  
Nhân viên kế toán – Công ty CP dịch vụ Sonadezi

2017- đến nay  
Trưởng Ban kiểm soát - Công ty CP Sonadezi Long Bình

### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

1.500.000 cổ phần, chiếm 5,00% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty



### Ông NGUYỄN CÔNG HIẾU

Thành viên Ban kiểm soát

### Trình độ chuyên môn:

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, cử nhân kế toán

### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần

### Kinh nghiệm công tác:

2011 – 2017: Nhân viên kế toán - Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN  
2017 : Nhân viên kế toán - Công ty CP Sonadezi Gi-ang Điền  
2017 – 2019: Nhân viên kế toán - Tổng Công ty cổ phần Phát triển KCN  
2018- đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty CP Sonadezi Long Bình  
2019- đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai.



### Bà NGUYỄN KHẢ PHƯƠNG THU

Thành viên Ban kiểm soát

### Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế Tài chính - Ngân hàng

### Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:

0 cổ phần

### Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần

### Kinh nghiệm công tác:

2008 -2013 : Nhân viên - Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai  
2014 - đến nay : Phó phòng - Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai  
2016 - đến nay : Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty CP Sonadezi Long Bình

## Các cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông Đặng Hải Băng	Trưởng BKS	2/2	100%	-
2	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên BKS	2/2	100%	-
3	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên BKS	2/2	100%	-

## Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát hoạt động gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Công ty, 02 thành viên còn lại hoạt động kiêm nhiệm. Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã tiến hành 02 cuộc họp với nội dung kiểm tra giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và 6 tháng đầu năm 2020.

Các hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2020 đã thực hiện cụ thể như sau:

- Kiểm tra báo cáo tài chính năm 2019 và 6 tháng đầu năm 2020, kiểm tra chứng từ, phân tích đánh giá, dự báo tình hình tài chính, khả năng bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.
- Kiểm tra tình hình thực hiện chính sách, chế độ và chi trả lương cho người lao động.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.
- Giám sát việc thực hiện theo pháp luật Nhà nước, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- Phối hợp đóng góp ý kiến xây dựng các Quy chế tại Công ty để làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện việc giám sát, Ban Kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp HĐQT, xem xét các văn bản nội bộ của HĐQT, Ban Tổng giám đốc ban hành trong quá trình quản trị Công ty để đảm bảo xây dựng đúng định hướng, chủ trương điều hành của Công ty.

## Các giao dịch, thù lao và lợi ích

### Các thù lao và lợi ích

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Lương
<b>1 Hội đồng Quản trị</b>				
	Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	224.520.000	
	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	207.488.000	1.140.220.538
	Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	179.616.000	
	Ông Phạm Văn Tình	Thành viên HĐQT	179.616.000	
	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	207.488.000	
<b>2 Ban Kiểm soát</b>				
	Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng Ban kiểm soát		869.004.902
	Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	103.744.000	
	Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên Ban kiểm soát	103.744.000	
<b>3 Ban điều hành</b>				
	Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc		1.019.042.946
	Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc		446.056.649
	Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng		960.595.836



## Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Giao dịch giữa công ty và 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	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
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	Bán nước sạch, cho thuê nhà máy XLNT và sử dụng hạ tầng, giá trị 6.371.182.700 đồng	
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	3600890938 15/5/2007 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Mua dịch vụ lập BC giám sát chất lượng MT KCN Xuân Lộc, Thạnh Phú, Biên Hòa 2, Gò Dầu; chi phí vận hành bảo dưỡng thiết bị, vận chuyển chất thải giá trị 1.600.441.596 đồng	
3	Công ty CP cấp nước Đồng Nai	Người có liên quan của TV HĐQT	3600259296 8/10/1998 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Mua nước sạch, giá trị 54.255.597.093 đồng	
4	Công ty CP cảng Đồng Nai	Người có liên quan của TV HĐQT	3600334112 19/03/2016 Sở Kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Bán nước sạch, giá trị: 2.146.378.290 đồng	

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
5	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Người có liên quan của TV HĐQT	3601635899 29/4/2009 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Mua dịch vụ bảo vệ tài sản, đảm bảo an ninh trật tự tại các KCN, trị giá 6.789.494.113 đồng	
6	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Cổ đông lớn (TCT Sonadezi) nắm giữ >50% vốn	3600274914 7/8/2008 Sở kế hoạch & Đầu tư Đồng Nai	Mua dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt, trị giá 55.616.000 đồng	
7	Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Cổ đông lớn (TCT Sonadezi) nắm giữ 40% vốn	3600788797 1/3/2006 Cục thuế Đồng Nai	Bán nước sạch, trị giá 493.674.300 đồng	
8	Trường cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi	Cổ đông lớn (TCT Sonadezi) nắm giữ 40% vốn	3600788797 1/3/2006 Cục thuế Đồng Nai	Mua dịch vụ đào tạo, trị giá 9.000.000 đồng	





# 6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## MỤC LỤC

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là doanh nghiệp được 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 theo Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15 tháng 5 năm 2019 và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 25 tháng 3 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019 Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZB.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : +84 (251) 383 4700
- Fax : +84 (251) 383 5164

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Văn Tinh	Thành viên	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên	Ngày 18 tháng 4 năm 2019

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	Ngày 18 tháng 4 năm 2019

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 18 tháng 4 năm 2019
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 04 tháng 5 năm 2020

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Lương Minh Hiền - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2019).

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	13 - 37

\*\*\*\*\*





**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,  
  
**Lương Minh Hiền**  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2021

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
LONG  
BÌNH**

Digitally signed by  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI LONG BÌNH  
DN: c=VN, st=Đồng Nai,  
l=Biên Hòa, cn=CÔNG  
TY CỔ PHẦN SONADEZI  
LONG BÌNH,  
o.9.2342.19200300.100.  
1.1=MST:3601867699  
Date: 2021.03.19  
09:14:02 +07'00'



Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn  
Branch in Ha Noi : 40-Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3726 7879 kttv.hn@a-c.com.vn  
Branch in Nha Trang : Lot 5TH 06A/01, St. No.13, Le Hong Phong Urban Area, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn  
Branch in Can Tho : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 375 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 1.0303/21/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 3 năm 2021, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 vào ngày 25 tháng 02 năm 2020 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2018-008-1



Võ Thành Công - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1033-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2021

001  
 01  
 NH  
 TÀI  
 A  
 H.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>276.189.260.282</b>	<b>227.116.234.693</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>80.496.797.700</b>	<b>35.319.256.238</b>
1. Tiền	111		15.496.797.700	30.319.256.238
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>137.000.000.000</b>	<b>106.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	137.000.000.000	106.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.409.288.289</b>	<b>71.582.289.677</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.088.826.094	9.687.104.034
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	25.303.348.106	60.963.289.917
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	5.969.869.577	1.417.669.103
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(952.755.488)	(485.773.377)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.485.392.287</b>	<b>10.978.569.496</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.485.392.287	10.978.569.496
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.797.782.006</b>	<b>3.236.119.282</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.797.782.006	3.236.119.282
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

496  
 IG  
 HEM  
 NV  
 &  
 T.PY

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>919.132.767.773</b>	<b>751.706.264.131</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>91.470.000.000</b>	<b>91.470.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	91.470.000.000	91.470.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>338.397.296.400</b>	<b>303.997.635.749</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	304.047.541.240	266.119.819.776
- Nguyên giá	222		804.128.706.691	743.015.893.052
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(500.081.165.451)	(476.896.073.276)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	34.349.755.160	37.877.815.973
- Nguyên giá	228		94.561.110.266	97.067.184.163
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.211.355.106)	(59.189.368.190)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>58.174.814.896</b>	<b>59.389.175.524</b>
- Nguyên giá	231		87.911.051.017	84.857.474.912
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.736.236.121)	(25.468.299.388)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.455.255.428</b>	<b>1.337.704.411</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	4.455.255.428	1.337.704.411
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>386.635.401.049</b>	<b>295.511.748.447</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	383.594.710.305	291.713.128.217
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	3.040.690.744	3.798.620.230
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.195.322.028.055</b>	<b>978.822.498.824</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>628.924.038.182</b>	<b>446.907.292.140</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>115.931.652.843</b>	<b>111.306.470.442</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	31.174.958.399	26.303.759.328
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	15.406.086.429	15.060.072.453
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7.183.674.402	5.597.357.461
4. Phải trả người lao động	314	V.17	7.560.327.918	4.749.832.161
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	15.203.453.720	18.993.101.150
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	20.304.017.598	16.705.153.569
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a, c	1.384.386.159	1.219.769.344
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a, c	1.434.000.000	1.195.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	16.280.748.218	21.482.424.976
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>512.992.385.339</b>	<b>335.600.821.698</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	281.318.182	281.318.182
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	493.718.531.157	317.414.617.516
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b, c	11.621.536.000	9.099.886.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b, c	7.371.000.000	8.805.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

15-C  
CÔNG TY  
QUẢN LÝ  
TÀI CHÍNH  
ĐCMTTÀI CHÍNH  
MINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>566.397.989.873</b>	<b>531.915.206.684</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>566.397.989.873</b>	<b>531.915.206.684</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	81.847.027.407	72.188.677.320
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	178.938.330.560	154.113.897.458
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.012.265.315	154.113.897.458
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		112.926.065.245	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.195.322.028.055</b>	<b>978.822.498.824</b>

Đồng Nai, ngày 10 tháng 3 năm 2021


Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởngLương Minh Hiền  
Tổng Giám đốc**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	350.874.739.139	340.547.433.764
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		350.874.739.139	340.547.433.764
4. Giá vốn hàng bán	11	VL2	200.740.306.119	204.070.527.190
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		150.134.433.020	136.476.906.574
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	13.100.371.352	5.870.839.176
7. Chi phí tài chính	22		716.867.000	22.603.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		716.867.000	22.603.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL4	24.497.498.282	23.964.143.841
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		138.020.439.090	118.360.998.909
11. Thu nhập khác	31	VL5	1.299.568.235	1.097.438.137
12. Chi phí khác	32		1.185	53.429
13. Lợi nhuận khác	40		1.299.567.050	1.097.384.708
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		139.320.006.140	119.458.383.617
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	26.393.940.895	22.495.020.726
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	379.862.023
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		112.926.065.245	96.583.500.868
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL5a, b	3.559	3.004
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL5a, b	3.559	3.004

Đồng Nai, ngày 10 tháng 3 năm 2021


Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởngLương Minh Hiền  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		139.320.006.140	119.458.383.617
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	28.475.015.824	26.020.895.684
- Các khoản dự phòng	03	V.6	466.982.111	485.773.377
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(13.100.371.352)	(5.870.839.176)
- Chi phí lãi vay	06		716.867.000	22.603.000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		155.878.499.723	140.116.816.502
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		27.805.397.975	(2.752.618.375)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.493.177.209	5.179.936.595
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		194.445.339.024	39.998.974.743
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(89.320.438.191)	18.282.579.576
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(720.575.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(24.903.286.226)	(17.805.834.777)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(11.676.676.758)	(8.481.889.895)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>256.001.437.756</b>	<b>174.537.964.369</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.4, 8, 10, 11, 14	(72.147.574.496)	(59.385.855.695)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(182.000.000.000)	(136.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		151.000.000.000	30.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(40.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	8.518.678.202	4.870.548.765
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(134.628.896.294)</b>	<b>(160.515.306.930)</b>

104  
:ÔN  
INH  
TOÁN  
A  
Y-T

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21a	53.555.741.000	10.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a	(54.750.741.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23d	(75.000.000.000)	(39.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(76.195.000.000)</b>	<b>(29.000.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>45.177.541.462</b>	<b>(14.977.342.561)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>35.319.256.238</b>	<b>50.296.598.799</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>80.496.797.700</b>	<b>35.319.256.238</b>

Đồng Nai, ngày 10 tháng 3 năm 2021



Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập


Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng

Lương Minh Hiền  
Tổng Giám đốc



19815-C  
G TY  
M HỮU HU  
VÀ TƯ V  
C  
PHỐC

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- 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 tháng 11 năm 2014);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- 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;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- 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;
- 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 thuận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Cho thuê xe có động cơ (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);
- 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).

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 97 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 99 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

##### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

##### 3. Các khoản đầu tư tài chính

###### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

###### Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh 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 trị thuần có thể thực hiện được và giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

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 xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 35
Máy móc và thiết bị	07 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 10

#### 8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

##### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.... Quyền sử dụng đất này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng còn lại của các lô đất.

##### Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 năm đến 04 năm.

#### 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà xưởng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 15 đến 20 năm.

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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.

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

#### 12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ dụng cụ, tiền thuê đất trả trước, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú và chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Công ty thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức, thuê đất Nhà nước của Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê trên hợp đồng.

##### Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú

Chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án.

15-C  
C  
T  
T  
T  
C

T  
T  
T  
C



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc*

Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Lộc là các 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 kể từ khi nhận bàn giao (45,5 năm).

### 13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 14. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu bán bất động sản đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### 17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.



04  
ÔN  
NH  
TOÁN  
A  
H.1

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 18. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	45.026.981	74.938.851
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.451.770.719	30.244.317.387
Các khoản tương đương tiền (các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	65.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>80.496.797.700</b>	<b>35.319.256.238</b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến không quá 12 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 4,9%/năm đến 7,1%/năm

##### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận 40.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ.

##### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

1987  
G T Y  
M H U  
I V A T I  
& C  
P H C

1987  
G T Y  
M H U  
I V A T I  
& C  
P H C

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>204.705.585</b>	<b>253.296.120</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	8.890.350
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	46.887.225	61.654.950
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	157.818.360	182.750.820
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<b>18.884.120.509</b>	<b>9.433.807.914</b>
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	2.269.505.779	1.618.892.193
Công ty TNHH Sản xuất Máy tính Fujitsu Việt Nam	1.886.676.890	1.608.928.200
Công ty TNHH Epic Designers Việt Nam	1.815.989.350	-
Các khách hàng khác	12.911.948.490	6.205.987.521
<b>Cộng</b>	<b>19.088.826.094</b>	<b>9.687.104.034</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Huyện Vĩnh Cửu	23.575.571.742	60.751.829.917
Các nhà cung cấp khác <sup>(i)</sup>	1.727.776.364	211.460.000
<b>Cộng</b>	<b>25.303.348.106</b>	<b>60.963.289.917</b>

<sup>(i)</sup> Trong đó, khoản trả trước liên quan đến mua sắm tài sản cố định tại thời điểm kết thúc năm tài chính là 1.205.077.364 VND (Số đầu năm là 128.947.364 VND).

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	55.660.000	-	88.678.800	-
Lãi dự thu	5.752.805.479	-	1.171.112.329	-
Tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản	153.799.246	-	150.580.974	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.604.852	-	7.297.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.969.869.577</b>	<b>-</b>	<b>1.417.669.103</b>	<b>-</b>

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần 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 hợp đồng số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 5 năm 2014 và Phụ lục hợp đồng số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 6 năm 2015. Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày ký hợp đồng. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Nợ quá hạn**

Công ty có các khoản nợ phải thu khách hàng quá hạn thanh toán. Chi tiết như sau:

Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dưới 6 tháng	-	-	477.345.571	477.345.571
Từ 6 tháng đến 1 năm	76.235.807	76.235.807	424.999.673	297.499.771
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	902.345.244	451.172.622	716.546.949	358.273.475
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	716.546.949	214.964.083	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.695.128.000</b>	<b>742.372.512</b>	<b>1.618.892.193</b>	<b>1.133.118.817</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	485.773.377	-
Trích lập dự phòng bổ sung	466.982.111	485.773.377
<b>Số cuối năm</b>	<b>952.755.488</b>	<b>485.773.377</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	96.934.610	-	122.281.365	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.388.457.677	-	10.856.288.131	-
<i>Chi phí tiền sử dụng đất Khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>5.697.450.000</i>	<i>-</i>	<i>9.383.670.000</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí hạ tầng Khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>398.043.593</i>	<i>-</i>	<i>1.007.396.238</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí đền bù Khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>284.848.016</i>	<i>-</i>	<i>414.496.468</i>	<i>-</i>
<i>Các chi phí khác</i>	<i>8.116.068</i>	<i>-</i>	<i>50.725.425</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>6.485.392.287</b>	<b>-</b>	<b>10.978.569.496</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	488.082.548.443	5.409.718.523	244.236.257.830	5.287.368.256	743.015.893.052
Mua trong năm	-	-	-	349.100.000	349.100.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	47.824.568.149	1.343.263.754	11.213.585.888	382.295.848	60.763.713.639
<b>Số cuối năm</b>	<b>535.907.116.592</b>	<b>6.752.982.277</b>	<b>255.449.843.718</b>	<b>6.018.764.104</b>	<b>804.128.706.691</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	223.913.115.069	3.533.700.245	43.617.765.310	912.829.567	271.977.410.191
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	319.704.866.020	3.978.023.516	151.733.210.746	1.479.972.994	476.896.073.276
Khấu hao trong năm	14.066.493.160	257.515.036	7.975.190.544	885.893.435	23.185.092.175
<b>Số cuối năm</b>	<b>333.771.359.180</b>	<b>4.235.538.552</b>	<b>159.708.401.290</b>	<b>2.365.866.429</b>	<b>500.081.165.451</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	168.377.682.423	1.431.695.007	92.503.047.084	3.807.395.262	266.119.819.776
Số cuối năm	202.135.757.412	2.517.443.725	95.741.442.428	3.652.897.675	304.047.541.240
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	96.939.633.053	127.551.110	97.067.184.163
Mua trong năm	-	55.070.000	55.070.000
Phân loại sang chi phí trả trước	(2.561.143.897)	-	(2.561.143.897)
Số cuối năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	34.251.922.089	35.551.110	34.287.473.199
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	59.113.236.258	76.131.932	59.189.368.190
Khấu hao trong năm	997.030.878	24.956.038	1.021.986.916
Số cuối năm	60.110.267.136	101.087.970	60.211.355.106
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	37.826.396.795	51.419.178	37.877.815.973
Số cuối năm	34.268.222.020	81.533.140	34.349.755.160
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**10. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà xưởng và cơ sở hạ tầng
Nguyên giá	
Số đầu năm	84.857.474.912
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.053.576.105
Số cuối năm	87.911.051.017
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	6.170.819.409
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	25.468.299.388
Khấu hao trong năm	4.267.936.733
Số cuối năm	29.736.236.121
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	59.389.175.524
Số cuối năm	58.174.814.896

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864	1.197.405.682	544.604.182
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.277.787.910	381.410.942	896.376.968
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	1.528.430.341	741.669.659
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	6.745.701.850	3.319.113.740
Công trình Huekai	6.170.819.409	6.170.819.409	-
Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup>			
Textchem Pack	68.080.841	63.078.645	5.002.196
Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652	3.718.273.506	3.139.742.146
Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	2.449.972.223	7.099.971.548
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	11.209.061.200	2.230.968.424	8.978.092.776
Nhà xưởng đường 19A – Giai đoạn 1	8.751.883.602	1.733.680.060	7.018.203.542
Nhà xưởng đường 19A – Giai đoạn 2	20.991.598.896	1.086.448.906	19.905.149.990
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	8.956.934.282	2.430.046.133	6.526.888.149
<b>Cộng</b>	<b>87.911.051.017</b>	<b>29.736.236.121</b>	<b>58.174.814.896</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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.

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 14.118.175.090 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.21b).

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	1.337.704.411	66.971.902.616	(63.659.117.661)	(249.323.990)	4.401.165.376
- Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú	1.176.635.359	24.746.140.909	(25.005.373.354)	(153.557.616)	763.845.298
- Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	161.069.052	19.768.982.119	(16.412.214.492)	(93.039.101)	3.424.797.578
- Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	-	12.751.374.496	(12.748.647.223)	(2.727.273)	-
- Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	-	9.620.239.092	(9.492.882.592)	-	127.356.500
- Công trình khác	-	85.166.000	-	-	85.166.000
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	8.837.685.714	(158.172.083)	(8.625.423.579)	54.090.052
<b>Cộng</b>	<b>1.337.704.411</b>	<b>75.809.588.330</b>	<b>(63.817.289.744)</b>	<b>(8.874.747.569)</b>	<b>4.455.255.428</b>

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	288.694.402.696	194.060.716.797
Tiền thuê đất trả trước Khu công nghiệp Châu Đức	35.929.923.067	36.879.696.343
Tiền thuê đất trả trước Khu công nghiệp Biên Hòa 2	17.191.033.973	17.877.981.797
Tiền thuê đất trả trước Khu công nghiệp Gò Dầu	15.799.926.156	15.916.545.977
Chi phí Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.952.559.065	4.063.898.757
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.678.608.594	5.234.781.305
Các chi phí trả trước dài hạn khác	19.348.256.754	17.679.507.241
<b>Cộng</b>	<b>383.594.710.305</b>	<b>291.713.128.217</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ về tiền thuế đất trích bổ sung tại Khu công nghiệp Gò Dầu. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.798.620.230	4.178.482.253
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(379.862.023)
Ghi nhận vào vốn chủ sở hữu	(757.929.486)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.040.690.744</b>	<b>3.798.620.230</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>1.444.293.052</b>	<b>1.035.428.970</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	884.753.062	523.742.410
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	558.340.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.199.990	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	511.686.560
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>29.730.665.347</b>	<b>25.268.330.358</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Trường Phú	1.057.783.622	7.449.336.504
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	2.804.065.360	4.192.775.524
Liên doanh Công ty TNHH Xây dựng Mạnh Tuấn Tú và Công ty TNHH Cường Hùng	4.313.131.116	-
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Nhật Huy	3.379.608.414	-
Các nhà cung cấp khác	18.176.076.835	13.626.218.330
<b>Cộng</b>	<b>31.174.958.399</b>	<b>26.303.759.328</b>

Trong đó, khoản phải trả liên quan đến mua sắm tài sản cố định tại thời điểm kết thúc năm tài chính là 12.115.396.787 VND (Số đầu năm là 15.847.830.522 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**15. Người mua trả tiền trước****15a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Mạnh Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Các khách hàng khác	1.382.752.835	1.036.738.859
<b>Cộng</b>	<b>15.406.086.429</b>	<b>15.060.072.453</b>

**15b. Người mua trả tiền trước dài hạn**

Khoản trả trước về tiền thuê nhà xưởng của Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Bình.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	22.301.574.380	(22.301.574.380)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.179.665.824	26.280.360.075	(24.779.748.342)	6.680.277.557
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	10.347.637	116.799.092	(123.537.884)	3.608.845
Thuế thu nhập cá nhân	407.344.000	3.292.720.570	(3.200.276.570)	499.788.000
Tiền thuế đất	-	9.103.987.724	(9.103.987.724)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	629.762.120	(629.762.120)	-
<b>Cộng</b>	<b>5.597.357.461</b>	<b>61.725.203.961</b>	<b>(60.138.887.020)</b>	<b>7.183.674.402</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, nhà xưởng, văn phòng và các dịch vụ khác	10%
- Cung cấp nước sạch trong các Khu công nghiệp	5%
- Cung cấp dịch vụ cho doanh nghiệp chế xuất	0%

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	139.320.006.140	119.458.383.617
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.336.627.745	1.287.631.042
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	140.656.633.885	120.746.014.659
Thu nhập được miễn thuế	(8.686.929.412)	(8.270.911.029)
Thu nhập tính thuế	131.969.704.473	112.475.103.630
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>26.393.940.895</b>	<b>22.495.020.726</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</b>	<b>(113.580.820)</b>	<b>(21.639.919)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>26.280.360.075</b>	<b>22.473.380.807</b>

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bán giao bất động sản.



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Tiền thuê đất**

Công ty nộp tiền thuê đất để đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp theo các hợp đồng đã ký với nhà nước.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**17. Phải trả người lao động**

Quyền tiền lương còn phải trả người lao động

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích trước tiền thuê đất điều chỉnh của Khu công nghiệp Gò Dầu.

**19. Doanh thu chưa thực hiện****19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	9.913.577.030	5.203.651.378
Khu công nghiệp Gò Dầu	5.366.196.736	7.504.666.421
Khu công nghiệp Thạnh Phú	4.985.751.388	3.958.343.323
Khu công nghiệp Xuân Lộc	38.492.444	38.492.447
<b>Cộng</b>	<b>20.304.017.598</b>	<b>16.705.153.569</b>

**19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	188.688.718.494	73.412.466.251
Khu công nghiệp Thạnh Phú	154.814.113.832	91.194.218.264
Khu công nghiệp Gò Dầu	148.890.917.102	151.444.658.831
Khu công nghiệp Xuân Lộc	1.324.781.729	1.363.274.170
<b>Cộng</b>	<b>493.718.531.157</b>	<b>317.414.617.516</b>

**20. Phải trả khác****20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ ngắn hạn	496.734.000	434.700.093
Lãi vay phải trả	29.169.000	32.877.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	858.483.159	752.192.251
<b>Cộng</b>	<b>1.384.386.159</b>	<b>1.219.769.344</b>

**20b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	10.739.200.000	8.276.200.000
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	882.336.000	823.686.000
<b>Cộng</b>	<b>11.621.536.000</b>	<b>9.099.886.000</b>

**20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****21. Vay****21a. Vay ngắn hạn**

Khoản vay dài hạn đến hạn trả Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.21b).

Công ty có khả năng trả được khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn đến hạn trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.195.000.000	-
Số tiền vay phát sinh	53.555.741.000	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	1.434.000.000	1.195.000.000
Số tiền vay đã trả	(54.750.741.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.434.000.000</b>	<b>1.195.000.000</b>

**21b. Vay dài hạn**

Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 07/2019/HĐTD-TD ngày 02 tháng 8 năm 2019 để đầu tư nhà xưởng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 90 tháng và thời gian ân hạn 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 27 tháng 3 năm 2020. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Công ty (xem thuyết minh số V.10).

Công ty có khả năng trả được khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.434.000.000	1.195.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	5.736.000.000	5.736.000.000
Trên 5 năm	1.635.000.000	3.069.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.805.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.805.000.000	-
Số tiền vay phát sinh	-	10.000.000.000
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(1.434.000.000)	(1.195.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.371.000.000</b>	<b>8.805.000.000</b>

**21c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Chi tiết phát sinh quỹ khen thưởng, phúc lợi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.482.424.976	20.742.576.501
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	6.475.000.000	9.221.738.370
Chi quỹ trong năm	(11.676.676.758)	(8.481.889.895)
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.280.748.218</b>	<b>21.482.424.976</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**23. Vốn chủ sở hữu****23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	5.612.631.906	62.966.938.949	114.973.873.331	483.553.444.186
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	96.583.500.868	96.583.500.868
Trích lập quỹ trong năm trước	-	-	9.221.738.371	(18.443.476.741)	(9.221.738.370)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(39.000.000.000)	(39.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>72.188.677.320</b>	<b>154.113.897.458</b>	<b>531.915.206.684</b>
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	5.612.631.906	72.188.677.320	154.113.897.458	531.915.206.684
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	112.926.065.245	112.926.065.245
Trích lập quỹ trong năm nay	-	-	9.658.350.087	(16.133.350.087)	(6.475.000.000)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
Tăng khác <sup>(1)</sup>	-	-	-	3.031.717.944	3.031.717.944
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>81.847.027.407</b>	<b>178.938.330.560</b>	<b>566.397.989.873</b>

<sup>(1)</sup> Tăng do hoàn nhập chi phí thuê đất phải trả liên quan đến Khu công nghiệp Gò Dầu.**23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

**23c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**23d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 14/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 21 tháng 4 năm 2020 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 75.000.000.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	: 9.658.350.087
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 6.475.000.000

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	215.855.023.665	202.891.637.521
Doanh thu kinh doanh nước sạch	78.449.033.515	84.924.329.525
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	32.977.732.546	30.482.843.872
Doanh thu kinh doanh nhà	14.906.020.001	13.977.711.817
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	8.686.929.412	8.270.911.029
<b>Cộng</b>	<b>350.874.739.139</b>	<b>340.547.433.764</b>

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Cung cấp nước sạch	96.149.800	90.302.000
Cung cấp điện	-	4.222.802.070
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải	5.700.204.918	1.396.250.000
<b>Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai</b>		
Cung cấp nước sạch	2.044.169.800	1.959.993.600
<b>Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi</b>		
Cung cấp nước sạch	470.166.000	1.006.790.500
<b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>		
Bán hồ sơ mời thầu	-	3.636.364

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	109.340.368.348	106.622.063.345
Giá vốn kinh doanh nước sạch	74.614.521.665	80.730.402.581
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	11.015.710.226	10.497.379.649
Giá vốn kinh doanh nhà	5.769.705.880	6.220.681.615
<b>Cộng</b>	<b>200.740.306.119</b>	<b>204.070.527.190</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi ngân hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.325.010.140	5.039.916.700
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.710.080.748	3.265.434.946
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.941.636.643	2.881.228.121
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	466.982.111	485.773.377
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.754.623.432	10.671.624.868
Các chi phí khác	3.296.165.208	1.617.165.829
<b>Cộng</b>	<b>24.497.498.282</b>	<b>23.964.143.841</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ bán điện	1.118.090.045	811.914.927
Thu nhập khác	181.478.190	285.523.210
<b>Cộng</b>	<b>1.299.568.235</b>	<b>1.097.438.137</b>

**6. Lãi trên cổ phiếu****6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	112.926.065.245	96.583.500.868
Quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến <sup>(6)</sup>	(6.143.177.949)	(6.475.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	106.782.887.296	90.108.500.868
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.559</b>	<b>3.004</b>

<sup>(6)</sup> Quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến được trích theo tỷ lệ là 5,44% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 số 14/NQ-ĐHCD-SZB ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

**6b. Thông tin khác**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 số 14/NQ-ĐHCD-SZB ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình..

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

**7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	30.673.992.258	26.512.041.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.475.015.824	26.020.895.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.915.008.977	163.960.811.327
Chi phí khác	5.705.956.888	6.369.436.706
<b>Cộng</b>	<b>220.769.973.947</b>	<b>222.863.184.896</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Giao dịch khác trong năm chỉ có giao dịch về cổ tức phải trả với các thành viên Ban Tổng Giám đốc với số tiền là 1.200.310.000 VND (năm trước là 1.052.381.200 VND).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

Đơn vị tính: VND

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị		
Họ và tên	Chức danh	Năm nay
Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	224.520.000
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng Quản trị	207.488.000
Ông Phạm Văn Tinh	Thành viên Hội đồng Quản trị	179.616.000
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng Quản trị	179.616.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị	207.488.000
<b>Cộng</b>		<b>998.728.000</b>

*Tiền lương và thù lao Ban Kiểm soát*

Họ và tên	Chức danh	Năm nay
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng Ban Kiểm soát	869.004.902
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên Ban Kiểm soát	103.744.000
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên Ban Kiểm soát	103.744.000
<b>Cộng</b>		<b>1.076.492.902</b>

*Thù lao thư ký Công ty*

Họ và tên	Chức danh	Năm nay
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thư ký Công ty	36.000.000

*Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác*

Họ và tên	Chức danh	Năm nay
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc	1.140.220.538
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc	1.019.042.946
Ông Hà Quang Chấn	Phó Tổng Giám đốc	242.100.344
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc	446.056.649
Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng	960.595.836
<b>Cộng</b>		<b>3.808.016.314</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty trong nội bộ Tập đoàn

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Chia cổ tức	34.667.500.000	18.027.100.000
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</b>		
Chia cổ tức	6.303.640.000	3.277.892.800
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Chia cổ tức	3.151.812.500	1.638.942.500
Nhận cung cấp dịch vụ	729.360.000	792.442.400
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Chia cổ tức	1.260.725.000	655.577.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai</b>		
Chia cổ tức	105.060.000	54.631.200
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai</b>		
Chia cổ tức	105.060.000	54.631.200
<b>Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai</b>		
Mua hàng hóa	51.672.945.288	56.717.092.662
<b>Công ty Cổ phần Bảo vệ Sonadezi</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	6.172.267.376	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	1.454.946.900	1.363.416.640
<b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	50.560.000	51.080.000
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	-	199.836.426
<b>Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	9.000.000	12.000.000

30044  
CỘNG  
HỢC  
VÀ TƯ  
C  
PHỐC

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Giá dịch vụ giao dịch với các bên liên quan bao gồm:

- Cấp nước: Theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành;
- Các dịch vụ khác: Theo giá đấu thầu cạnh tranh trong nước.

**Công nợ với các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3 và V.14.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

**2. Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

**2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Cho thuê đất, văn phòng, nhà xưởng và hạ tầng khu công nghiệp;
- Lĩnh vực 2: Cung cấp nước sạch;
- Lĩnh vực 3: Kinh doanh nhà, hoạt động hợp tác kinh doanh.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực 1	Lĩnh vực 2	Lĩnh vực 3	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	248.832.756.211	78.449.033.515	23.592.949.413	350.874.739.139
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>248.832.756.211</b>	<b>78.449.033.515</b>	<b>23.592.949.413</b>	<b>350.874.739.139</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	128.476.677.637	3.834.511.850	17.823.243.533	150.134.433.020
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(24.497.498.282)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				125.636.934.738
Doanh thu hoạt động tài chính				13.100.371.352
Chi phí tài chính				(716.867.000)
Thu nhập khác				1.299.568.235
Chi phí khác				(1.185)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(26.393.940.895)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>112.926.065.245</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	233.374.481.393	84.924.329.525	22.248.622.846	340.547.433.764
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>233.374.481.393</b>	<b>84.924.329.525</b>	<b>22.248.622.846</b>	<b>340.547.433.764</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	116.255.038.399	4.193.926.944	16.027.941.231	136.476.906.574

9815  
CỘNG  
HỢC  
VÀ TƯ  
C  
PHỐC

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực 1	Lĩnh vực 2	Lĩnh vực 3	Cộng
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				<u>(23.964.143.841)</u>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				112.512.762.733
Doanh thu hoạt động tài chính				5.870.839.176
Chi phí tài chính				(22.603.000)
Thu nhập khác				1.097.438.137
Chi phí khác				(53.429)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(22.495.020.726)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(379.862.023)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b><u>96.583.500.868</u></b>

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh

#### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 10 tháng 3 năm 2021

Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập biểu

Lê Thị Ngọc Sáu  
Kế toán trưởng



Lương Minh Hiền  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020  
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lương Minh Hiền