



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2021



MỤC LỤC

1

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	6
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
Mô hình quản trị, bộ máy quản lý	12
Định hướng phát triển	15
Chiến lược quản trị rủi ro	18

3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	46
Tình hình tài chính	48
Kế hoạch phát triển trong tương lai	50

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	60
Ban Kiểm soát	65
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	67

2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	22
Tổ chức nhân sự	23
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	36
Tình hình tài chính	37
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	39
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	43

4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	54
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	55
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	56

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	72
Báo cáo tài chính kiểm toán	74

01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	6
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
Mô hình quản trị, bộ máy quản lý	12
Định hướng phát triển	15
Chiến lược quản trị rủi ro	18



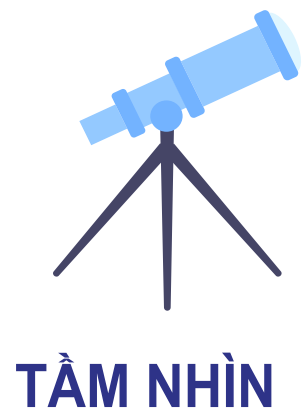


THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
Tên Tiếng Anh:	SONADEZI GIANG DIEN SHAREHOLDING COMPANY
Vốn điều lệ:	548.980.000.000 đồng
Mã cổ phiếu:	SZG
Sàn giao dịch:	UPCoM
Trụ sở chính:	Tầng 1, Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại:	(0251) 3833388
Fax:	(0251) 3833399
Email:	szg@sonadezi-giangdien.vn
Website:	www.sonadezi-giangdien.vn
Giấy chứng nhận ĐKDN:	3603474037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2017, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 11/06/2021

TRIẾT LÝ KINH DOANH



TẦM NHÌN

Sonadezi Giang Điền định hướng trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và dân dụng cùng với năng lực tài chính vững mạnh, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, giỏi chuyên môn và mạng lưới quan hệ đối tác rộng lớn, tin cậy.



SỨ MỆNH

Cung cấp những sản phẩm, dịch vụ bất động sản công nghiệp và dân dụng chất lượng cao cùng với sự hỗ trợ tận tâm, xuyên suốt đến khách hàng và nhà đầu tư. Hướng đến sự phát triển bền vững thông qua những giá trị thiết thực mang lại cho khách hàng, đối tác, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

- **Tin cậy:** Sự tin cậy đến từ những cam kết được thực hiện thể hiện qua những giá trị thiết thực chúng tôi mang lại cho khách hàng, nhà đầu tư và đối tác.
- **Hợp tác:** “Khách hàng chính là đối tác chiến lược” là phương châm hoạt động của Sonadezi Giang Điền. Chỉ có thông qua hợp tác, những khó khăn, thách thức sẽ được loại bỏ, những cơ hội sẽ được chuyển hóa thành những thành công trong kinh doanh.
- **Cải tiến:** Bằng việc lắng nghe và hiểu rõ những mong muốn của khách hàng, đối tác, Sonadezi Giang Điền luôn không ngừng cải tiến, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ cũng như phát triển sản phẩm, dịch vụ mới đáp ứng yêu cầu của khách hàng.
- **Trách nhiệm:** Để đạt được mục tiêu chiến lược là phát triển bền vững và lâu dài, Sonadezi Giang Điền luôn coi trọng và đề cao trách nhiệm với khách hàng, đối tác, cổ đông, người lao động và cộng đồng.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2017



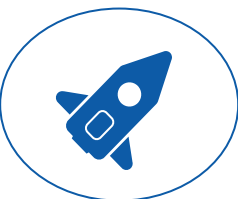
Tháng 07/2017 CTCP Sonadezi Giang Điền chính thức được thành lập với vốn điều lệ là 500 tỷ đồng (Năm trăm tỷ đồng). Các mảng kinh doanh chính của Công ty bao gồm: cho thuê đất công nghiệp, cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng tại Khu công nghiệp Giang Điền, cho thuê mặt bằng/văn phòng tại Cao ốc Sonadezi, kinh doanh nhà tại Khu dân cư An Bình và dịch vụ lưu trú tại Biệt thự Đồng Nai – Chi nhánh Công ty tại TP. Đà Lạt, Lâm Đồng.

Năm 2020

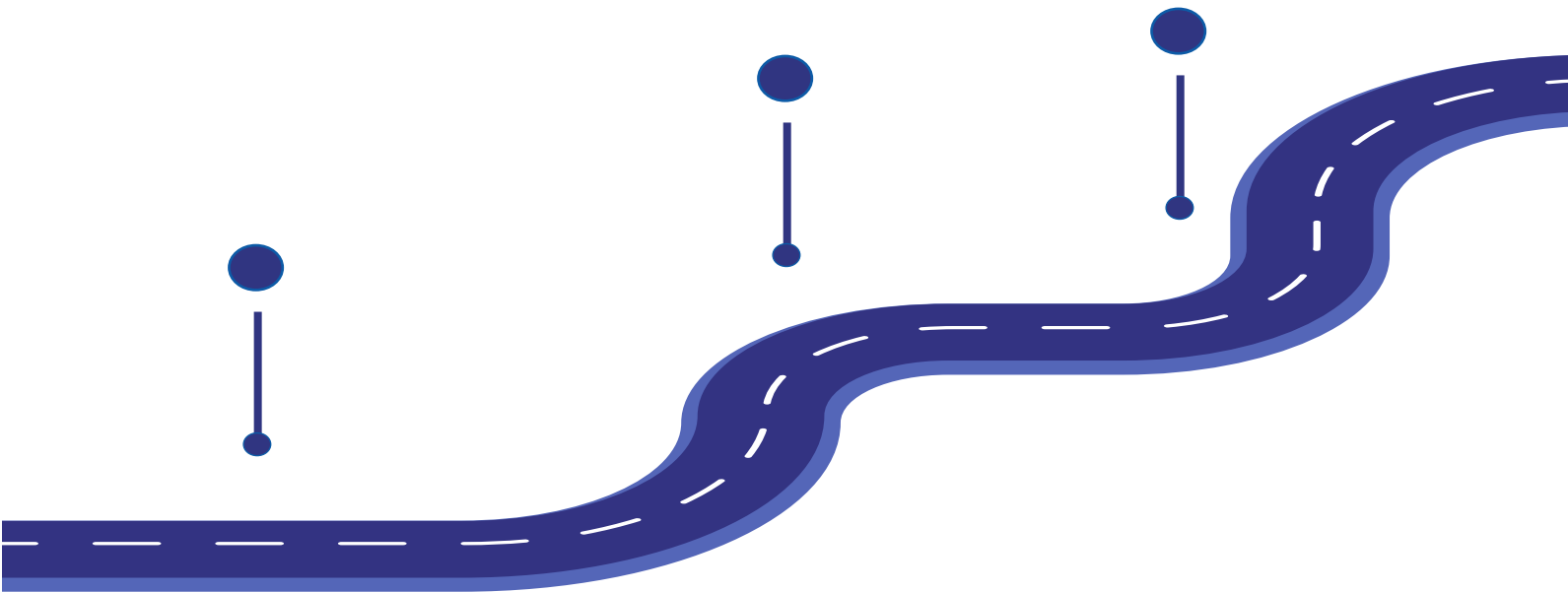


Công ty tăng vốn từ 500 tỷ đồng (Năm trăm tỷ đồng) lên 548,98 tỷ đồng (Năm trăm bốn mươi tám tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) theo hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện là 1:0,2 nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền.

Năm 2021



Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng theo Công văn số 5980/UBCK-GSĐC ngày 06/10/2021. Ngày 01/11/2021, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 43/2021/GCNCP-VSD của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, số lượng chứng khoán đăng ký là: 54.898.000 Cổ phiếu. Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-SGDHN ngày 16/12/2021, Cổ phiếu của Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch với số lượng là 54.898.000 Cổ phiếu.



HỆ SINH THÁI SONADEZI GIANG ĐIỀN

LĨNH VỰC KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, cụ thể:

- » Kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp
- » Cho thuê, chuyển nhượng nhà xưởng
- » Kinh doanh căn hộ ở khu dân cư
- » Cho thuê văn phòng, phòng họp

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn hoạt động chính của Công ty là tỉnh Đồng Nai.

Các dịch vụ và tiện ích của Công ty nằm trong vùng công nghiệp lớn nhất tỉnh Đồng Nai, gần 3 vùng tập trung đông dân cư là TP. Biên Hòa và Trảng Bom.

Đặc biệt, khu công nghiệp Giang Điền – một trong những dự án khu công nghiệp trọng điểm phía Nam - có các lợi thế sau:

- » Là một trong ba khu công nghiệp của tỉnh Đồng Nai được quy hoạch dành cho các dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp hỗ trợ.
- » Thuận lợi kết nối với các tuyến đường giao thông chính: quốc lộ 1A, quốc lộ 51, đường Võ Nguyên Giáp (tuyến tránh TP. Biên Hòa), đường cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.
- » Sản phẩm đất công nghiệp và nhà xưởng với diện tích đa dạng, linh hoạt đáp ứng nhu cầu nhà đầu tư.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, BỘ MÁY QUẢN LÝ

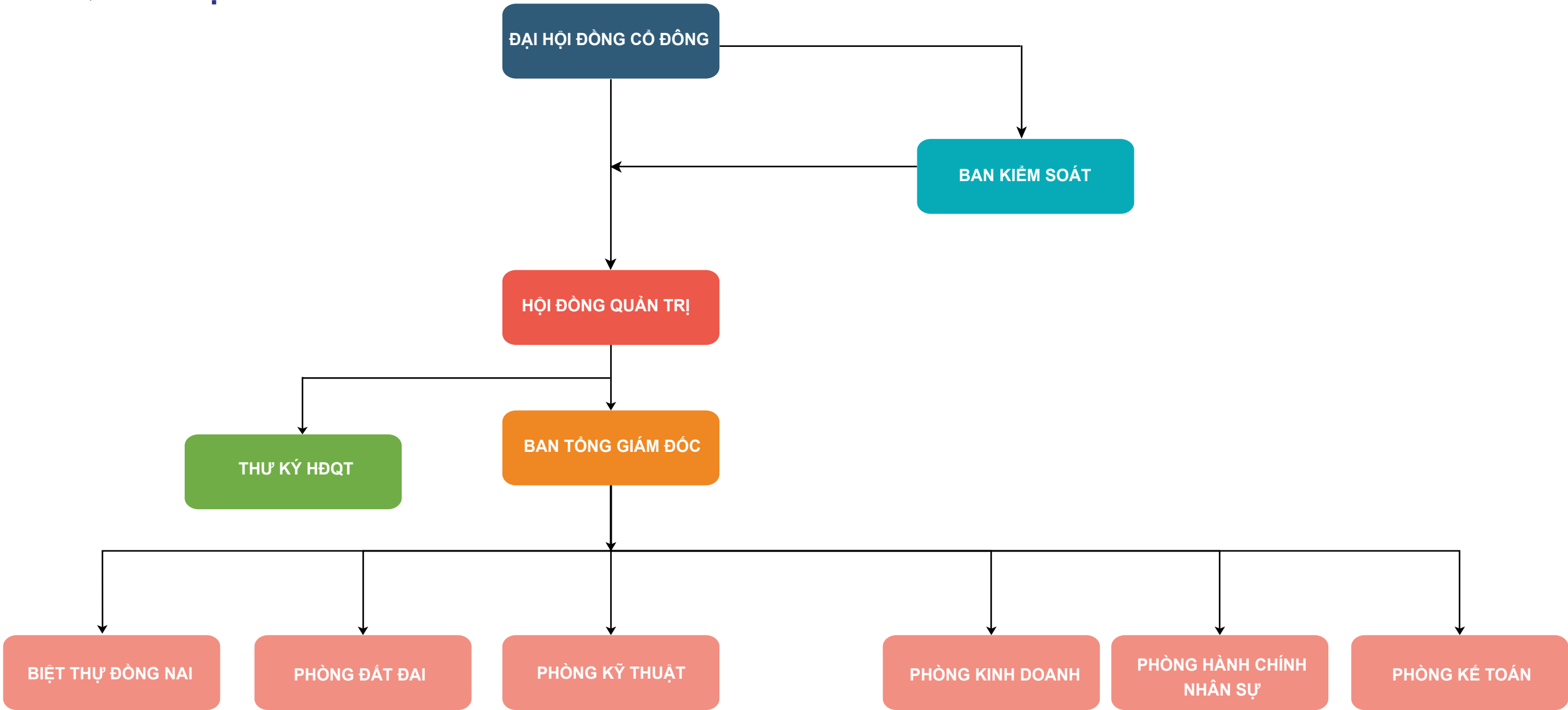
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

- Đại Hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Tổng Giám đốc

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Không có

SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ



SẢN PHẨM, DỊCH VỤ CỦA CÔNG TY

Đất cho thuê Khu công nghiệp Giang Điền



- » **Địa điểm:** Xã Giang Điền, An Viễn, huyện Trảng Bom và Xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- » **Quy mô:** Tổng diện tích KCN là 529,20 ha.
 - Tổng diện tích đất, nhà xưởng đã cho thuê chuyển nhượng là 250,85 ha/349,92 ha diện tích có thể cho thuê chuyển nhượng.
 - Phần diện tích còn lại 179,29 ha là Đất Công trình đầu mối HTKT, Đất Trung tâm điều hành – Dịch vụ, Đất Cây xanh – Mặt nước, Đất Giao thông.
- » **Tỷ lệ lấp đầy:** 71,69%.

Khu dân cư An Bình



- » **Địa điểm:** Đường Trần Quốc Toàn, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- » **Quy mô:** 16,86 ha
- » **Tình trạng dự án:**
 - Hoàn thành: 11,16 ha Khu dân cư hiện hữu
 - Chưa hoàn thành: 5,7 ha Khu dân cư An Bình mở rộng hiện đang giải phóng, đền bù mặt bằng và tái định cư cho các hộ dân, dự kiến hoàn thành năm 2025.

Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền



- » **Địa điểm:** Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- » **Quy mô:** 104,2 ha.
- » **Tình trạng dự án:**
 - Đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.
 - Triển khai các gói thầu tư vấn khảo sát thiết kế, Tư vấn thiết kế các hạng mục.

Văn phòng, phòng họp cho thuê Cao ốc Sonadezi



- » **Địa điểm:** Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- » **Quy mô:**
 - Tổng diện tích mặt sàn: 20.760 m²;
 - Tổng diện tích mặt bằng có thể kinh doanh cho thuê (có thể bố trí văn phòng/ nhà hàng, cafe): 16.846 m²;
 - Tổng diện tích mặt bằng sàn hiện đang sử dụng tại Cao ốc Sonadezi: 13.321 m².
- » **Tỷ lệ lấp đầy:** 79,08%.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Trở thành một công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và dân dụng



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- » Định hướng Sonadezi Giang Điền là xây dựng một khu đô thị công nghiệp tại địa bàn tỉnh Đồng Nai nơi có vị trí tiếp giáp thành phố Hồ Chí Minh. Bắt đầu bằng việc xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển sản xuất công nghiệp, Công ty từng bước tạo dựng nên cộng đồng doanh nghiệp đa quốc gia với đa dạng ngành nghề. Qua đó, thu hút ngày càng đông đảo lực lượng người lao động đến sinh sống và làm việc.
- » Mục tiêu phát triển khu đô thị công nghiệp của Công ty không chỉ là xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển sản xuất công nghiệp mà còn là nơi để phát triển đô thị. Ở đó có khu dân cư, có hệ thống giao thông đồng bộ và hiện đại, có cơ sở hạ tầng xã hội như trường học, cơ sở y tế, nhà văn hóa, siêu thị, chợ, ... phục vụ người lao động trong các Khu công nghiệp. Đây cũng là đô thị vệ tinh nhằm mục đích giãn dân cư tại các khu trung tâm thành phố.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Tài chính

- » Quản trị tốt dòng tiền Công ty, kiểm soát chi phí, có kế hoạch đầu tư dựa theo nhu cầu thực tế để đảm bảo hiệu quả đầu tư.
- » Công ty tiến hành điều chỉnh tiến độ đầu tư xây dựng hợp lý phù hợp tình hình thị trường và cân đối nguồn vốn của Công ty.
- » Thực hiện lập ngân sách và dự báo doanh thu và chi phí hàng tháng để tận dụng các khoản đầu tư chiến lược.



Nguồn nhân lực

Chú trọng công tác thu hút, đào tạo nhân lực có trình độ chuyên môn cao để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty. Công ty tổ chức hướng dẫn, cử đi đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn phù hợp với yêu cầu thực tế nhằm hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.



Thị trường

- » Tập trung nguồn lực sẵn có vào lĩnh vực mũi nhọn của Công ty là bất động sản khu công nghiệp và cho thuê văn phòng cao ốc nhằm đem lại những lợi ích thiết thực cho khách hàng.
- » Công ty phấn đấu tìm kiếm cơ hội và phát triển thêm khu công nghiệp ở các tỉnh thành có tiềm năng phát triển. Hiện nay, công ty đang thực hiện các bước xin chủ trương đầu tư của các dự án: Dự án Khu dân cư Gia Ray, huyện Xuân Lộc và Dự án khu công nghiệp Giang Điền mở rộng. Việc Sân bay Quốc tế Long Thành khởi công tháng 01/2021 cùng với hệ thống giao thông vận tải được Chính phủ quan tâm: cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, tỉnh lộ 319, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu sẽ thu hút nguồn vốn đầu tư vào khu công nghiệp và du lịch ở đây. Đây sẽ là động lực phát triển cho dịch vụ bất động sản khu công nghiệp cũng như nhà ở, cho thuê của Công ty.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Mục tiêu của Công ty là vừa đảm bảo doanh thu và lợi nhuận của Công ty, vừa đạt được các mục tiêu bảo vệ môi trường, giảm phát thải khí nhà kính. Công ty chủ yếu hướng đến tệp khách hàng doanh nghiệp có các dự án đầu tư vào các ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghệ hiện đại và ít ô nhiễm môi trường.

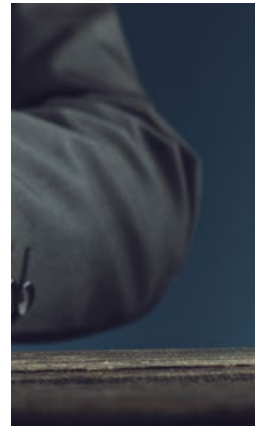


Đối với các mục tiêu liên quan đến nâng cao chất lượng sống của công nhân ở Khu công nghiệp Giang Điền nói riêng và dân cư ở tỉnh Đồng Nai nói chung, Công ty tập trung xây dựng Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Khu dân cư An Bình. Tại đây, cơ sở vật chất, hạ tầng giao thông được đồng bộ và hiện đại hóa; cơ sở y tế, chợ dân sinh,... được xây dựng xung quanh cung cấp một hệ sinh thái khu công nghiệp kết hợp với phát triển đô thị.



Công ty đặt mục tiêu phát triển cộng đồng bền vững như tạo cơ hội phát triển cho các thành phần kinh tế ở địa phương theo hướng công bằng, bình đẳng, góp phần ổn định an ninh xã hội. Công ty đã có những hoạt động như đóng góp quỹ người nghèo, thăm hỏi, tặng quà cho gia đình chính sách, đóng góp cho Bệnh viện Đồng Nai để mua máy xét nghiệm COVID - 19.

CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO



Rủi ro kinh tế

Hoạt động kinh doanh của một doanh nghiệp không chỉ chịu sự tác động từ những yếu tố bên trong mà còn chịu sự ảnh hưởng từ những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro có hệ thống, trong đó các yếu tố vĩ mô cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh bao gồm tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, v.v. Sự biến động của các yếu tố này sẽ tác động một cách hệ thống tới đa số các ngành nghề kinh doanh trong nền kinh tế. Kiểm soát các yếu tố rủi ro nhằm đảm bảo sự tăng trưởng bền vững và đảm bảo sự vận hành hàng ngày của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh dịch COVID - 19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài làm cho mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đều dừng lại. Tuy nhiên tăng trưởng kinh tế trong quý IV/2021 đã phục hồi khá nhanh chóng với mức tăng trưởng GDP đạt 5,22%, giúp cho tăng trưởng GDP năm 2021 đạt 2,58%, đây là một thành công lớn của Việt Nam trong việc phòng chống dịch bệnh, duy trì sản xuất kinh doanh.

Mối lo ngại của các doanh nghiệp chính là thiếu nguồn nguyên liệu và nguồn nhân lực gây đình trệ sản xuất kéo dài. Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền không tránh khỏi những tác động tiêu cực do dịch bệnh gây ra.

Tiến độ triển khai vắc-xin ngừa Covid-19 được Chính phủ đặc biệt quan tâm trong nửa cuối năm 2021. Yếu tố đó đã ảnh hưởng tích cực đến triển vọng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong những tháng cuối năm 2021. Hoạt động kinh doanh của Công ty cũng mang nhiều tiềm năng tăng trưởng trong thời gian tới.

Rủi ro pháp luật

Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp đều phải tuân thủ các quy định của pháp luật và Sonadezi Giang Điền cũng không ngoại lệ. Là Công ty Cổ phần đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (UPCoM), hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản... Những quy định này thường xuyên được bổ sung chỉnh sửa để phù hợp với quá trình hội nhập và phát triển của đất nước mang đến nhiều cơ hội cũng như thách thức. Hành lang pháp lý về đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng cũng đang trong quá trình tạo lập và hoàn thiện gây nhiều khó khăn cho Công ty. Bên cạnh đó, các hiệp định thương mại như EVFTA, CP-TPP, RCEP có hiệu lực đã góp phần cải thiện khả năng gia nhập thị trường của các công ty đa quốc gia vào Việt Nam nên nhu cầu tìm kiếm bất động sản công nghiệp cũng đang lên cao.

Do đó, Công ty liên tục theo dõi và cập nhật để kịp thời điều chỉnh quy định, điều lệ phù hợp với sự thay đổi của pháp luật và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.



Rủi ro giải phóng mặt bằng

Để có thể bắt đầu triển khai một dự án, khâu đầu tiên mà Công ty phải làm là thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng để tạo lập quỹ đất sạch. Tuy nhiên đây là một “bài toán” nan giải và là một trong những nguyên nhân khiến các dự án mở rộng của Công ty bị đình trệ và chậm tiến độ trong nhiều năm. Điều này gây ảnh hưởng lớn cho Công ty, làm tăng chi phí, giảm tính cạnh tranh và mất cơ hội đón thời điểm thuận lợi của thị trường.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương để có cơ chế hiệp thương, thỏa thuận giữa Công ty và người sử dụng đất đảm bảo bồi thường thỏa đáng cho người sử dụng đất, tái định cư theo đúng quy định của pháp luật...

Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, các rủi ro bất khả kháng khác như dịch bệnh, thiên tai (mưa lớn, lũ, ngập lụt, ...), cháy nổ, cũng có thể ảnh hưởng đến tài sản cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro này tuy ít xảy ra trong thực tế nhưng lại có ảnh hưởng lớn về vật chất và con người khi xảy ra.

Do đó, Công ty chủ động sử dụng các hợp đồng bảo hiểm tài sản và con người để giảm thiểu rủi ro và tổn thất có thể xảy ra.



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	22
Tổ chức nhân sự	23
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	36
Tình hình tài chính	37
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	39
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	43

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	TH năm 2020	TH năm 2021	KH năm 2021	% Tăng giảm TH 2021/ TH 2020	% TH 2021/ KH 2021
Doanh thu thuần	380.094	317.755	348.666	- 16,40%	91,13%
Lợi nhuận trước thuế	84.209	73.080	70.682	- 13,22%	103,39%
Lợi nhuận sau thuế	67.095	58.030	56.545	- 13,51%	102,63%
Cổ tức	10%	10%	10%	-	100%

Năm 2021, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty giảm so với cùng kì. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt lần lượt 317,75 tỷ đồng và 58 tỷ đồng, giảm 16,4% và 13,51% so với năm 2020. Quý III năm 2021 là thời điểm bùng phát của dịch bệnh, hoạt động của các doanh nghiệp tại Khu công nghiệp bị ngưng trệ, tình trạng tìm kiếm khách hàng thuê tòa nhà và khu công nghiệp trở nên khó khăn. Đến đầu quý IV năm 2021 tình trạng nới lỏng giãn cách ở các tỉnh phía Nam cho phép các doanh nghiệp hoạt động trở lại, Công ty cũng đã ký kết các hợp đồng với khách hàng thuê mới ở Khu công nghiệp Giang Điền, đồng thời cùng với sự tiết giảm chi phí tối đa, Công ty đã hoàn thành 91,13% kế hoạch doanh thu năm 2021 và hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận năm 2021 như đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN LÃNH ĐẠO

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu		Tỷ lệ sở hữu	
			Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu	Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu
Ban điều hành						
1	Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	10.430.499	0	19,00%	0%
2	Hà Diệp	Phó Tổng Giám đốc	4.940.820	0	9,00%	0%
3	Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	0	0	0%	0%
Hội đồng quản trị						
1	Trần Hoài Nam	Chủ tịch HĐQT	0	0	0%	0%
2	Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	10.430.499	0	19,00%	0%
3	Hà Diệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	4.940.820	0	9,00%	0%
4	Đặng Văn Chất	Thành viên HĐQT	0	0	0%	0%
5	Vũ Trọng Dũng	Thành viên HĐQT	7.685.720	0	14,00%	0%
Ban Kiểm soát						
1	Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	2.442.961	0	4,45%	0%
2	Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS	0	0	0%	0%
3	Trần Tấn Nhật	Thành viên BKS	0	0	0%	0%

BAN ĐIỀU HÀNH



Bà **Nguyễn Thị Hạnh**

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc



Giới tính	Nữ
Ngày sinh	03/02/1976
Nơi sinh	Bình Dương
CCCD	074176000880
Ngày cấp	02/04/2021
Nơi cấp	Cục ĐKQLCT&DLQ về DC
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	F238, Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán quốc tế Cử nhân kinh tế Cử nhân kinh tế chính trị

Quá trình công tác:

- » 11/1997 – 03/2001 : Nhân viên kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 04/2001 – 03/2004 : Nhân viên kế toán Công ty Thương mại đầu tư và phát triển tỉnh Bình Dương
- » 04/2004 – 09/2004 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi – Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 09/2005 – 12/2007 : Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 01/2008 – 05/2009 : Kế toán trưởng Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi – Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 06/2009 – 06/2010 : Thành viên HĐQT, Trưởng ban kiểm soát Công ty phát triển KCN Biên Hòa
- » 07/2010 - 03/2011 : Thành viên HĐQT Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 03/2011 – 08/2015 : Thành viên HĐQT, Trưởng ban Quản trị tổng hợp Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 09/2015 – 01/2016 : Thành viên HĐQT, Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền, Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 02/2016 - 06/2017 : Thành viên HĐQT, Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền, Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 04/2017 đến nay : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng CTCP Phát triển KCN
- » 07/2017 đến nay : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng CTCP Phát triển KCN

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện cho Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp: 10.430.499 CP, chiếm 19% VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL

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

Tên	Mối quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu/VDL
Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp	Bà Nguyễn Thị Hạnh là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng CTCP Phát triển KCN	25.500.000	46,45%



Ông **Hà Điệp**

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc



Giới tính	Nam
Ngày sinh	02/05/1976
Nơi sinh	Hà Nội
CMND	001076031142
Ngày cấp	07/04/2021
Nơi cấp	QLHC về TTXH
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	C3/3, Nguyễn Ái Quốc, Phường Trung Dũng, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- » 07/2001 – 11/2003 : Nhân viên, Tổ trưởng, Phòng Kỹ thuật Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 12/2003 – 08/2004 Phó phòng Kỹ thuật, XN Dịch vụ KCN Sonadezi – Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 09/2004 – 01/2006 : Phó Giám đốc Kỹ thuật CTCP Sonadezi Long Thành
- » 02/2006 – 06/2007 : Phó phòng Kỹ thuật Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 07/2007 – 10/2007 : Trưởng phòng Dự án CTCP Phát triển Hạ tầng Sonadezi
- » 11/2007 – 11/2007 : Phụ trách Ban chuẩn bị dự án, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 12/2007 – 12/2007 Giám đốc Ban QLDA KCN Giang Điền, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 12/2007 – 06/2009 Phó Giám đốc, XN Dịch vụ KCN Sonadezi – Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 07/2009 – 06/2017 Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình
- » 07/2017 đến nay : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện cho Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp: 4.940.820 cổ phiếu, chiếm 9,00 % VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu chiếm 0% VDL

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



Bà Nguyễn Bách Thảo

Kế toán trưởng



Giới tính	Nữ
Ngày sinh	22/01/1982
Nơi sinh	Đồng Nai
CCCD	075182001867
Ngày cấp	07/04/2021
Nơi cấp	Cục CSQLHC về TTXH
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	06/2 KP 6, Phường Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- » 07/2004 – 08/2005 : Nhân viên kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 09/2005 – 06/2010 : Nhân viên kế toán Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
- » 07/2010 -11/2011 : Nhân viên kế toán Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 12/2011 – 08/2013 : Phụ trách kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền - Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 09/2013 – 04/2014 : Nhân viên kế toán Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 05/2014 – 01/2016 : Phụ trách kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền - Tổng Công ty Phát triển KCN
- » 11/2015 đến nay : Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Môi trường Sonadezi
- » 02/2016 – 06/2017 : Trưởng phòng kế toán Xí nghiệp Dịch vụ KCN Giang Điền – CN Tổng CTCP Phát triển KCN
- » 07/2017 đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Môi trường Sonadezi

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Trần Hoài Nam

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Giới tính	Nam
Ngày sinh	03/10/1979
Nơi sinh	Hà Nội
CCCD	001079026521
Ngày cấp	16/12/2019
Nơi cấp	QLHC về TTXH
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	U12A Bạch Mã, phường 15, quận 10, TP.HCM
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- » 2003 – 2006 : Trưởng đại diện văn phòng Marimetex (Singapore) tại TP.HCM
- » 2006 – 2007 : Giám đốc Công ty cổ phần Cát Lái
- » 2007 – 2008 : Phó phụ trách phòng Đầu tư Công ty chứng khoán Dầu khí
- » 2008 – 2015 : Tổ trưởng tổ Đầu tư dự án – Phòng Đầu tư dự án Công ty tài chính Dầu khí
- » 2015 – 2017 : Thành viên BKS Công ty Cảng Nghệ Tĩnh
- » 2015 đến nay : Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh
- » 2015 đến nay : Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
- » 2020 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa
- » 04/2021 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- » Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh
- » Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
- » Thành viên HĐQT CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa
- » Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Nhơn Trạch

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0 % VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL

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

Tên	Mối Quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu/VDL
CTCP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Ông Trần Hoài Nam là Giám đốc tài chính	18.000.000	32,79%



Ông **Đặng Văn Chất**

Thành viên Hội đồng quản trị

Giới tính	Nam
Ngày sinh	22/11/1977
Nơi sinh	Nghệ An
CCCD	040077000047
Ngày cấp	16/6/2014
Nơi cấp	Cục ĐKQLCT&DLQG về DC
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	TT Cầu 14, Sài Đồng, Long Biên, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Đại học

Quá trình công tác:

- » 2000 – 2005 : Cán bộ kỹ thuật CTCP Cầu 14 – Cienco 1
- » 2005 – 2010 : Phó Phòng kỹ thuật kiêm chỉ huy trưởng CTCP Cầu 14 – Cienco 1
- » 2010 – 01/2014 : Phó Giám đốc dự án kiêm Trưởng Phòng Kỹ thuật CTCP Cầu 14 – Cienco 1
- » 02/2014 – 04/2020 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
- » 07/2017 – 06/2019 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Sonadezi Giang Điền
- » 07/2017 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Giang Điền
- » 07/2019 đến nay : Phó Giám đốc CTCP Cấp nước Đồng Nai
- » 04/2020 đến nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Giám đốc CTCP Cấp nước Đồng Nai

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- » Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc CTCP Cấp nước Đồng Nai

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0 % VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL

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



Ông **Vũ Trọng Dũng**

Thành viên Hội đồng quản trị

Giới tính	Nam
Ngày sinh	22/8/1972
Nơi sinh	Biên Hòa
CMND	270951762
Ngày cấp	22/4/2013
Nơi cấp	CA Đồng Nai
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	239/17, KP2, P. Quang Vinh, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- » 1992 – 1997 : Nhân viên Công ty TM&DV Biên Hòa
- » 03/1997 – 12/1999 : Tham gia nghĩa vụ quân sự Bộ CHQS tỉnh Đồng Nai
- » 01/1999 – 06/1999 : Học sĩ quan dự bị Trường quân sự QK7
- » 06/1999 – 2005 : Tổ trưởng quản lý sản xuất Công ty TM&DV Biên Hòa
- » 02/2006 đến nay : Phó Ban quản lý Khu công nghiệp CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
- » 07/2017 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Ban quản lý Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện cho Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp: 7.685.720 cổ phiếu, chiếm 14,00% VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL

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

Sơ yếu lý lịch **Bà Nguyễn Thị Hạnh** và **Ông Hà Diệp** vui lòng xem thông tin tại mục Sơ yếu lý lịch Ban điều hành.

BAN KIỂM SOÁT



Bà **Ngô Thị Thu Hiền**

Trưởng Ban Kiểm soát

Giới tính	Nữ
Ngày sinh	03/08/1989
Nơi sinh	Đồng Nai
CMND	271904902
Ngày cấp	17/02/2020
Nơi cấp	CA Đồng Nai
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	174/19/13, KP3, P. Trung Dũng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ tài chính – ngân hàng

Quá trình công tác:

- » 08/2011 – 06/2014 : Nhân viên Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn A&C
- » 08/2014 – 07/2018 : Nhân viên Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam
- » 07/2018 – 04/2020 : Nhân viên CTCP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2
- » 04/2020 – nay : Phó phòng kế toán – tài vụ CTCP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2
- » 27/04/2021 – nay : Trưởng Ban kiểm soát CTCP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó phòng kế toán – tài vụ CTCP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện cho Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp: 2.442.961 CP, chiếm 4,45% VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL

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

Tên	Mối Quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu/VDL
Bà Ngô Thị Thu Hà	Em gái	300.000	0,0001%



Bà **Nguyễn Tú Loan**

Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính	Nữ
Ngày sinh	08/04/1988
Nơi sinh	Thái Bình
CMND	272645821
Ngày cấp	23/09/2013
Nơi cấp	CA Đồng Nai
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	1015, Nguyễn Ái Quốc, KP2, P. Tân Hiệp, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành Kế toán Kiểm toán

Quá trình công tác:

- » 10/2010 – 02/2012 : Nhân viên phòng Kế toán CTCP Tư vấn Đầu tư và Địa chính Trường Tín (Hà Nội)
- » 07/2012 – 06/2018 : Nhân viên phòng Tài chính kế toán CTCP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
- » 07/2018 - nay : Phó phòng Tài chính kế toán CTCP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
- » 27/04/2021 – nay : Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó phòng Tài chính kế toán CTCP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0 % VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL

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



Ông **Trần Tấn Nhật**

Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính	Nam
Ngày sinh	02/01/1982
Nơi sinh	TP. Hồ Chí Minh
CMND	023462542
Ngày cấp	07/12/2010
Nơi cấp	CA TP.HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	540 Ba Tháng Hai, Phường 14, Quận 10, TP.HCM
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- » 2005 – 08/2010 : Chuyên viên tư vấn TCDN CTCP chứng khoán Bảo Việt – CN TPHCM
- » 09/2010 – 09/2012 : Phó phòng tư vấn TCDN CTCP chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
- » 10/2012 – 02/2015 : Phó phòng tư vấn TCDN CTCP chứng khoán Dầu Khí
- » 03/2015 – 09/2021 : Phó phòng Đầu tư CTCP Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc
- » 2018 đến nay : Thành viên BKS CTCP Đầu tư phát triển điện lực Việt Nam (VPD)
- » 2020 đến nay : Trưởng BKS CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa
- » 10/2021 đến nay : Trưởng phòng Đầu tư CTCP Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc
- » 27/04/2021 – nay : Thành viên Ban kiểm soát CTCP Sonadezi Giang Điền

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- » Trưởng phòng Đầu tư CTCP Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc
- » Thành viên BKS CTCP Đầu tư phát triển điện lực Việt nam (VPD)
- » Trưởng BKS CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- » Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0 % VDL
- » Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL

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

Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2021: Không có

Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Tiêu chí	Năm 2020		Năm 2021	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động				
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	64	71,91%	62	75,61%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	13	14,61%	10	12,20%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	7	7,87%	7	8,54%
4	Lao động phổ thông	5	5,62%	3	3,66%
II	Theo đối tượng lao động				
1	Lao động trực tiếp	47	52,81%	41	50,00%
2	Lao động gián tiếp	42	47,19%	41	50,00%
III	Theo giới tính				
1	Nam	54	60,67%	51	62,20%
2	Nữ	35	39,33%	31	37,80%
IV	Theo thời hạn HĐLĐ				
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	0	0,00%	0	0,00%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	5	5,62%	5	6,10%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	84	94,38%	77	93,90%
V	Theo cấp quản lý				
1	Quản lý cấp cao	1	1,12%	1	1,22%
2	Quản lý cấp trung	10	11,24%	10	12,20%
3	Quản lý cấp chi nhánh	1	1,12%	1	1,22%
4	Chuyên viên, nhân viên	77	86,52%	70	85,37%
VI	Theo độ tuổi				
1	Từ 18 đến 25 tuổi	3	3,37%	3	3,66%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	30	33,71%	29	35,37%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	33	37,08%	31	37,80%
4	Trên 45	23	25,84%	19	23,17%
Tổng cộng		89		82	

Thu nhập bình quân

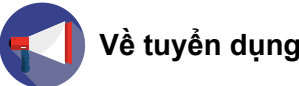
Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Tổng số lượng người lao động (người)	95	85	84	82
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	20,4	18,8	23,4	20,25

Chính sách nhân sự



Về đào tạo

Công ty tổ chức các chương trình đào tạo chung cho toàn bộ nhân viên và chương trình đào tạo riêng cho từng phòng ban. Các buổi hướng dẫn, bổ túc chuyên môn phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Từ đó, người lao động được nâng cao kinh nghiệm và kỹ năng xử lý nhằm hoàn thành tốt hơn nhiệm vụ được giao. Công ty cũng lập kế hoạch đào tạo, dự trù kinh phí, xây dựng nội dung và lịch trình các buổi đào tạo cụ thể. Sau khi kết thúc khóa đào tạo, Công ty tiến hành đánh giá chất lượng để tìm ra phương án cải thiện chất lượng hợp lý.



Về tuyển dụng

Công ty xây dựng chính sách tuyển dụng thu hút nhân lực trình độ cao và phù hợp với yêu cầu công việc. Sau khi tuyển dụng, người lao động sẽ có thời gian thử việc và đào tạo để hiểu rõ hơn quy trình làm việc tại vị trí đó. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là: người lao động có trình độ chuyên môn phù hợp, có định hướng phát triển và gắn bó lâu dài với Công ty, yêu thích và năng nổ trong công việc.



Môi trường công việc

Công ty xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và đảm bảo đầy đủ các yêu cầu cơ bản về chất lượng nơi làm việc. Môi trường làm việc tốt là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến sự phát triển của người lao động cũng như quyết định chất lượng, hiệu quả hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị.



Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty áp dụng chế độ lương thưởng phù hợp với năng lực của từng nhân viên và phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ mức lương của quy định hiện hành. Công ty có các đợt thưởng cho cá nhân và phòng ban hoàn thành xuất sắc công việc.

Về phúc lợi và đãi ngộ, Công ty chuẩn bị đầy đủ các trang bị, bảo hộ lao động theo yêu cầu của từng vị trí công tác, thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho công nhân viên, đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động, các bảo hiểm như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm tai nạn lao động - bệnh nghề nghiệp, tham gia bảo hiểm Bảo Việt cho người lao động.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Trên cơ sở đánh giá triển vọng phát triển của Công ty cổ phần Tín Nghĩa đối với các dự án bất động sản công nghiệp và dân dụng với tiềm năng quỹ đất lớn, giá vốn thấp, Công ty đã đầu tư mua 9.900.000 cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa (4,95% vốn điều lệ). Năm 2021, Công ty được chia cổ tức với tỷ lệ là 5%. Tính đến cuối quý 4/2021, khoản đầu tư này có giá trị hợp lý hơn 567 tỷ đồng, tăng 115%.

CÔNG TÁC TIẾP THỊ KINH DOANH CÁC SẢN PHẨM

Nội dung	KH năm 2021	TH năm 2021	% Năm 2021/2020
Đất công nghiệp cho thuê	180.000 m ²	219.880 m ²	122,20%
Nhà xưởng cho thuê/ chuyển nhượng	9 cái (46.192 m ²)	6 cái (30.472 m ²)	66,70%
Văn phòng cho thuê mới	1.815 m ²	569 m ²	31,3%
Tái ký hợp đồng cho thuê văn phòng	2.457 m ²	3.136 m ²	127,64%

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Không có

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% 2021/2020
Tổng giá trị tài sản	3.322.871	3.795.238	114,22%
Doanh thu thuần	380.094	317.755	83,60%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	83.267	75.258	90,38%
Lợi nhuận khác	942	-2.178	-231,23%
Lợi nhuận trước thuế	84.209	73.080	86,78%
Lợi nhuận sau thuế	67.095	58.029	86,49%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10% (*)	100%

(*) Dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 xem xét

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
1	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,23	4,84
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,17	4,68
2	CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN			
	Chỉ số nợ/Tổng tài sản	%	80,47	82,96
	Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	412,13	486,74
3	CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	14,74	4,79
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,13	0,09
4	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI			
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	17,65	18,26
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	10,85	8,96
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	2,26	1,63
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	21,91	23,68

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Hệ số thanh toán ngắn hạn và Hệ số thanh toán nhanh năm 2021 của Công ty là 4,84 và 4,68 lần, giảm so với năm 2020 là 6,23 và 6,17 lần. Sự gia tăng các khoản vay ngắn hạn để bổ sung nguồn vốn lưu động là nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm trên. Ngoài ra, do tình hình dịch bệnh kéo dài làm cho dự án thi công ở khu dân cư An Bình chậm tiến độ, dẫn đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tăng mạnh. Dù vậy nhìn vào cơ cấu tài sản, Công ty hoàn toàn có khả năng đáp ứng thanh toán ngay các khoản nợ ngắn hạn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Sự an toàn trong nguồn vốn hoạt động luôn được Ban lãnh đạo chú trọng. Trong năm, các khoản khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng khu công nghiệp Giang Điền đã làm doanh thu chưa thực hiện tăng, dẫn đến nợ phải trả đạt 3.148 tỷ đồng tăng 17,73% so với cùng kỳ năm 2020. Với sự tăng trưởng cao trong giá trị tổng tài sản và tổng nợ trong khi vốn chủ sở hữu vẫn giữ ở mức ổn định khiến cho các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của công ty tăng so với năm 2020. Cụ thể, Hệ số nợ trên tổng tài sản tăng nhẹ 2,49% và Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu tăng mạnh 74,63%.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản đều giảm. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 14,74 xuống còn 4,79, giảm 995,31%. Vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,13 xuống còn 0,09, giảm 3,85%. Nguyên nhân vòng quay hàng tồn kho giảm do mức giảm giá vốn hàng bán nhiều hơn mức giảm của hàng tồn kho bình quân.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Năm 2021, lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 58,03 tỷ đồng, giảm 13,51% so với năm 2020. Tình hình dịch COVID – 19 diễn biến phức tạp đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty khiến doanh thu từ cho thuê đất và nhà xưởng ở Khu công nghiệp Giang Điền giảm so với năm 2020. Điều này làm cho Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân và Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân lần lượt giảm từ 10,85% còn 8,96% và từ 2,26% còn 1,63%. Riêng hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng từ 17,65% lên 18,26%. Trong thời gian tới, khi các yếu tố vĩ mô ổn định hơn và các khu công nghiệp hoạt động bình thường trở lại, các chính sách hỗ trợ khu công nghiệp của Chính phủ được triển khai thì các chỉ tiêu về khả năng sinh lợi hứa hẹn sẽ tiếp tục tăng trưởng.

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

THÔNG TIN NIÊM YẾT



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (Triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
II	Cổ đông trong nước	54.898.000	548.980	100%
1	Cá nhân	11.398.000	113.980	20,76%
2	Tổ chức	43.500.000	435.000	79,24%
III	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
1	Cá nhân	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-
	Tổng cộng	54.898.000	548.980	100%

Căn cứ theo Công văn số 7379/UBCK-PTTT ngày 30/11/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%.

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

Giao dịch cổ phiếu quỹ Không có

Các chứng khoán khác Không có

CỔ ĐÔNG LỚN

Tên	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) /VĐL thực góp
Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp (Tổng công ty Sonadezi)	Số 3600335363 do Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/02/2016	Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	25.500.000	46,45%
CTCP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Số 0303898093 do Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 06/4/2016	362/14, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM	18.000.000	32,79%
Tổng cộng			43.500.000	79,24%



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



Tác động lên môi trường

Theo Báo cáo về khí hậu do Tổ chức Khí tượng Thế giới của Liên Hợp Quốc công bố ngày 25/10/2021, có ba loại khí gây hiệu ứng nhà kính chính là CO_2 , CH_4 và N_2O . Nồng độ của ba loại khí này đều tăng qua từng năm, trong đó khí CO_2 là tác nhân chính, chiếm tới 66% tác động khiến Trái Đất nóng lên. Tổ chức Khí tượng Thế giới cảnh báo, với việc phát khí thải tiếp tục tăng cùng với nhiệt độ cao, con người sẽ phải hứng chịu thêm nhiều hiện tượng thời tiết cực đoan. Dưới tác động của biến đổi khí hậu, quá trình diễn ra từ từ như nhiệt độ tăng và nước biển dâng, quá trình xảy ra nhanh là sự gia tăng của hiện tượng thời tiết cực đoan. Phát thải khí nhà kính ngày càng tăng là nguyên nhân chủ yếu của xu thế ấm lên toàn cầu, tầng ozon bị phá hủy dẫn đến sự tăng cường độ bức xạ tử ngoại trên mặt đất, là nguyên nhân gây bệnh ung thư da và các bệnh về mắt.

Hiểu rõ được ảnh hưởng nghiêm trọng của vấn đề này, Công ty đặc biệt chú ý xây dựng những kế hoạch nhằm giảm thiểu lượng khí nhà kính thải ra môi trường. Công ty nghiên cứu xây dựng hệ thống xử lý chất thải thân thiện với môi trường với kỹ thuật mới nhằm giảm thiểu khí nhà kính trong quá trình hoạt động và tuyên truyền đến với các khách hàng thuê đất tại Khu công nghiệp nói Công ty đang quản lý.



Tiêu thụ nước và năng lượng

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn chú ý đến lượng nhiên vật liệu và lượng điện nước mà Công ty tiêu thụ. Công ty tổ chức kiểm tra nắm tình hình sử dụng điện, bố trí các thiết bị điện một cách hợp lý, tránh lãng phí, tận dụng ánh sáng tự nhiên, các trang thiết bị khi không có người làm việc đều phải cắt hết điện.

Về lượng nước tiêu thụ, Công ty thực hiện tính toán lượng nước tiêu thụ trong năm, lắp đặt mới các thiết bị tiết kiệm nước, chuyển sang sử dụng các quy trình sản xuất không tiêu thụ nước khi có thể. Với những cách này, doanh nghiệp có thể giảm thiểu mức tiêu thụ nước và năng lượng hàng năm của mình.



Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn thực hiện tốt trách nhiệm của mình đối với cộng đồng địa phương tại địa bàn kinh doanh. Các chính sách như thăm hỏi, hỗ trợ gia đình chính sách, thương binh liệt sĩ và ủng hộ các hoạt động phòng chống COVID – 19 tại địa bàn hoạt động của Công ty luôn được thực hiện đầy đủ và kịp thời. Công ty luôn cam kết đóng góp vào sự phát triển kinh tế bền vững, cải thiện chất lượng cuộc sống của cộng đồng địa phương.

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

46

Tình hình tài chính

48

Kế hoạch phát triển trong tương lai

50



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm 2021, bên cạnh các khó khăn thách thức từ tình hình kinh tế chung, Công ty cũng đã có những thuận lợi nhất định, cụ thể là:

THUẬN LỢI

- » Cuối năm 2021, Công ty đã thành công đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCoM. Từ đó, Công ty có thể huy động vốn một cách nhanh chóng và thuận tiện. Ngoài ra, thương hiệu, giá trị thị trường và uy tín của Công ty từ đó cũng được gia tăng. Đây sẽ là tiền đề tốt cho doanh nghiệp phát triển hơn nữa trong tương lai.
- » Chính phủ đã có những chính sách hỗ trợ ngành bất động sản khu công nghiệp, phối hợp thêm với hành động của địa phương nên khi dịch Covid -19 được kiểm soát, bất động sản công nghiệp nói chung và CTCP Sonadezi Giang Điền nói riêng sẽ là “điểm sáng” của thị trường.
- » Việt Nam có nhiều yếu tố ngoại cảnh địa chính trị thuận lợi như các hiệp định thương mại tự do đa dạng, có lợi thế về nguồn nhân lực chất lượng cao nên đây sẽ là lợi thế cạnh tranh rất lớn so với các doanh nghiệp nước ngoài. Bên cạnh đó, COVID-19 đã đẩy nhanh xu hướng dịch chuyển dòng vốn ra khỏi Trung Quốc, giúp Việt Nam hưởng lợi đáng kể. Dịch bệnh đã khiến chuỗi cung ứng toàn cầu bị gián đoạn khi phụ thuộc nhiều vào các trung tâm sản xuất lớn, nhất là Trung Quốc. Để tránh rủi ro tập trung hóa, nhiều doanh nghiệp FDI chuyển dịch nhà máy từ Trung Quốc sang Việt Nam, điển hình như LG, Foxconn, Pegatron. Đây là tính hiệu tích cực đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản khu công nghiệp.

KHÓ KHĂN

- » Hiện nay, quỹ đất mới để đầu tư dự án có dấu hiệu chững lại. Nguồn cung mới và giao dịch bất động sản giảm do ảnh hưởng của đại dịch COVID – 19. Trạng thái mất cân đối cung cầu đã diễn ra trong năm 2021. Điều này gây khó khăn cho Công ty trong việc tìm kiếm cơ hội đầu tư mới, mở rộng quy mô kinh doanh.
- » Khó khăn lớn nhất của Công ty là vấn đề đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Khâu tổ chức thi hành các quy định pháp luật còn vướng nhiều khúc mắc. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến chi phí của Công ty.
- » Dịch bệnh COVID – 19 ảnh hưởng rất lớn đến Công ty. Các dự án phải ngừng xây dựng, thi công vì lệnh giãn cách và đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và thiết bị. Hoạt động giao dịch mua – bán bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ THỰC HIỆN ĐƯỢC

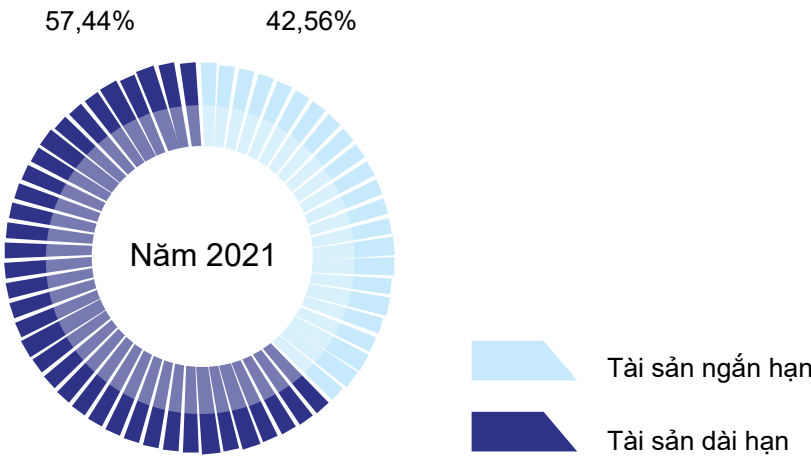
- » Trước những biến động rất lớn trong năm qua, để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh không bị gián đoạn, Ban lãnh đạo Công ty đã kịp thời đưa ra các quyết định điều chỉnh hoạt động kinh doanh của Công ty thích nghi trong tình hình mới.
- » Công ty đã thực hiện chế độ làm việc “3 tại chỗ” trong suốt thời gian bùng phát dịch bệnh Covid 19, đảm bảo vận hành hoạt động kinh doanh trôi chảy không bị gián đoạn, cung cấp đầy đủ các dịch vụ cho khách hàng, và phòng chống dịch hiệu quả.
- » Điều chỉnh tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản theo nhu cầu của thị trường đảm bảo cân đối nguồn vốn và hiệu quả sử dụng vốn.
- » Áp dụng các chính sách hỗ trợ khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, như giảm giá thuê, giãn thời hạn thanh toán, thể hiện trách nhiệm chia sẻ, hỗ trợ, đồng hành cùng khách hàng trong giai đoạn khó khăn nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty trên thị trường.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021		% Tăng/giảm so với năm trước
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Tài sản ngắn hạn	1.658.340	49,91%	1.615.233	42,56%	- 3,60%
Tài sản dài hạn	1.664.531	50,09%	2.180.004	57,44%	30,97%
Tổng tài sản	3.322.871	100,00%	3.795.238	100,00%	14,22%

Cơ cấu tài sản



Tổng tài sản của Công ty năm 2021 đạt 3.795 tỷ đồng, tăng 14,22% so với cùng kỳ năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu của sự tăng trưởng này là do tài sản dài hạn tăng 515 tỷ tương ứng 30,97% trong đó riêng chi phí trả trước dài hạn đã tăng 518 tỷ đồng. Bên cạnh đó tài sản ngắn hạn giảm 43,1 tỷ đồng tương đương 3,60%.

Trong khoản mục tài sản ngắn hạn năm 2021, Công ty sử dụng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng để đầu tư vào cổ phiếu Công ty CP Tín Nghĩa, điều này gây biến động cho khoản mục tiền và tương đương tiền cũng như các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty. Các khoản phải thu ngắn hạn ghi nhận 1,071 tỷ, chiếm 66,33% tỷ trọng tài sản ngắn hạn.

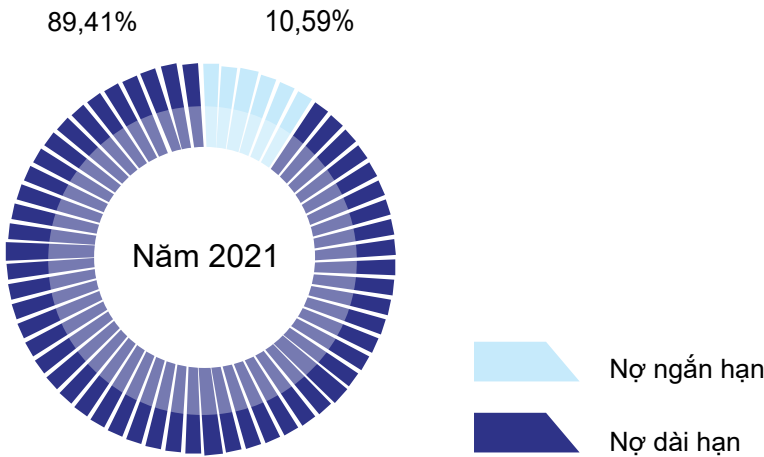
Trong năm, tài sản dài hạn của công ty là 2.180 tỷ đồng, tăng 30,97%. Chi phí trả trước dài hạn của Công ty là chi phí trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền từ 159,36 tỷ đồng tăng lên 677,70 tỷ đồng.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021		% Tăng/giảm so với năm trước
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Nợ ngắn hạn	266.147	9,95%	333.465	10,59%	25,29%
Nợ dài hạn	2.407.896	90,05%	2.814.943	89,41%	16,90%
Tổng nợ phải trả	2.674.043	100,00%	3.148.408	100,00%	17,74%

Cơ cấu nợ phải trả



Tổng nợ phải trả của công ty năm 2021 là 3.148 tỷ đồng, tăng 17,74% so với năm 2020 do nợ ngắn hạn và nợ dài hạn của công ty đều tăng. Nợ ngắn hạn năm 2021 là 333,46 tỷ đồng, tăng 25,29%. Nguyên nhân là do công ty có khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 132,8 tỷ đồng nhằm ... Các khoản nợ dài hạn đến từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn 2.188 tỷ đồng là khoản tiền khách hàng thuê đất và hạ tầng nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền, chiếm 77,75% nợ dài hạn.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022



ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Kế hoạch 2022/ Thực hiện 2021
Tổng doanh thu	324.429	373.967	115,27%
Lợi nhuận sau thuế	58.030	69.819	120,32%
Phải nộp ngân sách nhà nước	452.067	23.372	5,17%
Tỷ suất lợi nhuận trên vốn CSH (%)	10,15%	12,08%	119,01%
Cổ tức (%)	10%	10%	100%

Trong năm 2022, Công ty dự kiến hoàn thiện các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản như các nhà xưởng cho thuê, các công trình phụ trợ Khu công nghiệp, nhà máy xử lý nước thải, hệ thống chiếu sáng toà nhà Sonadezi,

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ GIA RAY, HUYỆN XUÂN LỘC

Quy mô diện tích dự kiến **47,57 ha**

Quy mô công suất dự kiến **1.285 căn nhà**

- » Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Báo cáo thẩm định hồ sơ dự án theo đề xuất số 663/BC-SKHĐT ngày 24/11/2021 của Công ty gửi UBND tỉnh, trong đó kiến nghị UBND tỉnh cập nhật dự án vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và dự án được phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Xuân Lộc giai đoạn 2021-2030. Sau khi dự án được cập nhật vào Chương trình phát triển nhà ở và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Xuân Lộc, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ thực hiện công tác Chấp thuận chủ trương dự án theo quy định.
- » Ngày 10/12/2021, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 15431/UBND-KTN về việc dự án KDC Thị trấn Gia Ray, trong đó, chấp thuận các kiến nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư các nội dung cập nhật dự án vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và dự án được phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Xuân Lộc giai đoạn 2021-2030.
- » Do đó, Công ty tiếp tục theo dõi và phối hợp với Sở Kế hoạch - Đầu tư và các Sở ban ngành về các thủ tục liên quan tiếp theo của dự án trên

TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN HIỆN TẠI

Dự án cao ốc Sonadezi



Hoàn chỉnh dự án chiếu sáng mỹ thuật Cao ốc Sonadezi đưa vào khai thác kinh doanh theo Moldul 2 nhằm đảm bảo công tác vận hành, mỹ thuật và nâng cao giá trị cho Cao ốc Sonadezi.

Dự án Khu dân cư An Bình mở rộng



- » Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: hoàn tất bồi thường và bàn giao mặt bằng với diện tích 4,38 ha, diện tích còn lại chưa hoàn tất bồi thường là 0,94 ha.
- » Công tác xin cấp giấy GCNQSDĐ 05 lô biệt thự: Công ty đã nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho 05 lô biệt thự và đang theo dõi Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý hồ sơ.
- » Hoàn tất và đưa vào kinh doanh các lô nhà liên kế A15 và các căn biệt thự song lập B1 đến B7; đã thi công hoàn tất các tuyến đường và hạ tầng kỹ thuật trên các lô nhà liên kế A15, biệt thự song lập B1 đến B7. Dự kiến sẽ triển khai khu Nhà liên kế A23 còn lại của dự án trong các năm tiếp theo sau khi có mặt bằng.

Dự án KCN Giang Điền



- » Công ty thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Giang Điền theo tiến độ thu hút đầu tư. Hiện nay, việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đã cơ bản hoàn tất và đảm bảo công tác kinh doanh cho thuê đất tại KCN Giang Điền. Một số công trình còn lại dự kiến thi công hoàn tất và đưa vào sử dụng trong giai đoạn tiếp theo (2022-2023).
- » Công ty cũng đã đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác kinh doanh các nhà xưởng thuộc dự án Cụm nhà xưởng B, C và 16 nhà xưởng thuộc cụm nhà xưởng lô 02 và 18; đang triển khai thi công cụm nhà xưởng lô 02A và 14 (nhà xưởng 41). Dự kiến triển khai thi công các nhà xưởng còn lại của cụm nhà xưởng lô 02 và 18; lô 02 và 14 vào nhiệm kỳ II (2022-2027)

Dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền



- » Dự án đầu tư Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền đã được phê duyệt vào năm 2020 và thực hiện điều chỉnh tháng 08/2021 do tiền đền bù điều chỉnh tăng theo đơn giá mới của cơ quan có thẩm quyền ban hành.
- » Đến nay Công ty đang triển khai các gói thầu tư vấn khảo sát thiết kế và Tư vấn thiết kế các hạng mục đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa.
- » Tuy nhiên, do công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, nên công tác nhận mặt bằng không đảm bảo để triển khai và các thửa đất đã nhận bàn giao mặt bằng không liền thửa (da beo) nên khó khăn trong việc triển khai công tác khảo sát, thiết kế và thi công của dự án. Do đó, tiến độ triển khai dự án đang chậm so với tiến độ dự án đã phê duyệt.

Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Không có

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	54
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	55
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	56



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

Năm 2021 là một năm khá khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam khi làn sóng dịch COVID – 19 thứ 4 đã lan rộng và khiến chuỗi cung ứng toàn cầu bị gián đoạn. Các quy định giãn cách xã hội, “vừa sản xuất, vừa cách ly” tại các nhà xưởng và “3 tại chỗ” đã ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất và chi phí hoạt động của doanh nghiệp. Số lượng doanh nghiệp đóng cửa, dừng hoạt động trong năm qua cao nhất từ trước đến nay. Bước qua giai đoạn khó khăn, Nghị quyết 128/NQ-CP về chiến lược “Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19” đã tạo tiền đề cho các doanh nghiệp mở cửa trở lại. Việc triển khai thành công, đẩy nhanh tiến độ bao phủ vaccine đã giúp hoạt động sản xuất kinh doanh phục hồi, ổn định hơn. Trong đó, ngành bất động sản khu công nghiệp nổi lên như một điểm sáng của thị trường khi Chính phủ đã có nhiều giải pháp kích thích nền kinh tế và các điểm nghẽn về pháp lý đang được cơ quan chức năng đẩy mạnh tháo gỡ.

Năm vừa qua là một năm khá thành công của Công ty khi Công ty đã đạt được hầu hết các mục tiêu đề ra. Doanh thu năm 2021 của Công ty đạt 317,7 tỷ đồng, hoàn thành 92,49% so với kế hoạch. HĐQT Công ty đã sớm xác định được tính chất nghiêm trọng của đại dịch và đã ban hành các chỉ đạo và chính sách đến Ban TGD nhằm giải quyết linh động các khó khăn và thay đổi bất ngờ trong tình hình dịch bệnh. Tình hình tài chính của Công ty đang ổn định và các dự án mới vẫn đang được nghiên cứu triển khai.

Hội đồng quản trị công ty đảm bảo điều hành công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về môi trường và xã hội của mình. Các giải pháp tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải nhà kính, tiết kiệm điện nước đã được Hội đồng quản trị chỉ đạo, đốc thúc Ban Tổng giám đốc thực hiện triệt để và có hiệu quả.

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

Hội đồng Quản trị thường xuyên giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư đã được Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị thông qua. Trong quá trình thực hiện quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, xem xét, khuyến nghị, chỉ đạo để Ban Tổng Giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và Cổ đông. 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 kế hoạch đề ra.

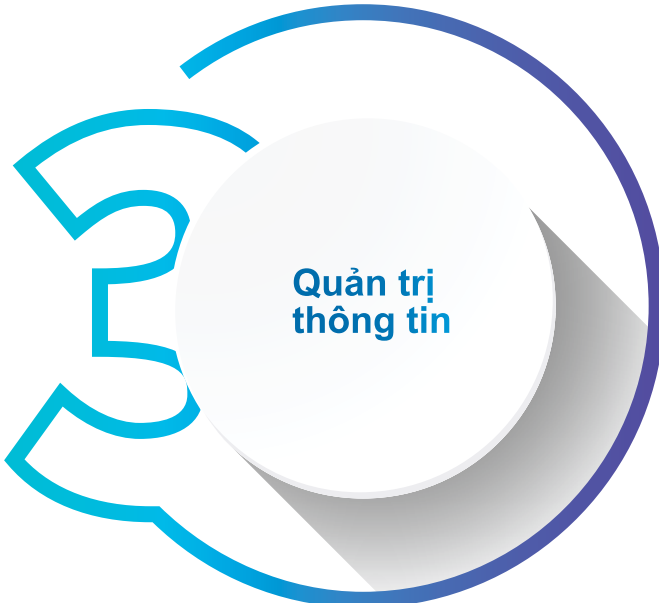


CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền xác định: Giai đoạn 2022 - 2026 phải ưu tiên phát triển bền vững, đầu tư vào các dự án gắn với các lĩnh vực, ngành nghề chính của Công ty. Tiếp tục kế thừa và phát huy các thành tích đã đạt được trong nhiệm kỳ trước, HĐQT đề ra những mục tiêu trọng tâm trong nhiệm kỳ mới như sau:



Tập trung chỉ đạo hoàn thiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, xin cấp GCNQSDĐ, xây dựng cơ sở hạ tầng. Tiếp tục thi công các nhà xưởng còn lại theo nhu cầu thị trường và đảm bảo cân đối nguồn vốn của Công ty. Đẩy mạnh đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng.



Dự báo, đánh giá tình hình thị trường, kết quả thực hiện thường xuyên, định kỳ để có biện pháp ứng phó thích hợp với những biến động có thể xảy ra, giảm thiểu rủi ro đến hoạt động của Công ty. Công bố thông tin kịp thời, chấp hành đúng các quy định về công khai minh bạch thông tin theo quy định của pháp luật, đẩy mạnh công tác quan hệ cổ đông.



Trong nhiệm kỳ 2022-2026, phấn đấu tìm kiếm cơ hội và phát triển thêm 1 khu công nghiệp và/hoặc 1 khu dân cư tại tỉnh Đồng Nai và/hoặc các tỉnh, thành có tiềm năng phát triển. Hiện tại công ty đang xin chủ trương đầu tư 02 dự án là Dự án Khu dân cư Gia Ray, huyện Xuân Lộc và Dự án khu công nghiệp Giang Điền mở rộng. Chú trọng xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, bồi dưỡng nghiệp vụ cần thiết cho các Cán bộ công nhân viên Công ty. Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống quản lý nhân sự các cấp trên cơ sở tuân thủ các quy định.



Nâng cao tính chuyên nghiệp trong quản trị điều hành, tùy theo yêu cầu thực tế trong công tác quản trị sẽ thành lập các tiểu ban hoặc thành lập văn phòng HĐQT công ty với chức năng giúp việc, phục vụ hoạt động của Hội đồng quản trị; đảm bảo cho các hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị được chuyên nghiệp hơn, đạt hiệu quả cao hơn.



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	60
Ban Kiểm soát	65
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	67

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch HĐQT	TV HĐQT không điều hành
2	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
3	Ông Hà Điệp	Thành viên HĐQT	TV HĐQT điều hành
4	Ông Đặng Văn Chất	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
5	Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

Năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã bám sát triển khai thực hiện các nội dung được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua. Hội đồng quản trị với tinh thần trách nhiệm cao, tập trung giải quyết khó khăn, chỉ đạo kịp thời, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong mọi lĩnh vực. HĐQT đã tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và tình hình thực tế của Công ty.



Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã họp 5 lần với thành phần tham gia như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Thế Phòng	Chủ tịch HĐQT	3	3/5	Miễn nhiệm
2	Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch HĐQT	3	3/5	Bầu bổ sung ngày 27/04/2021
3	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT	5	5/5	
4	Ông Hà Điệp	Thành viên HĐQT	5	5/5	
5	Ông Đặng Văn Chất	Thành viên HĐQT	5	5/5	
6	Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên HĐQT	5	5/5	



Các Nghị quyết/Quyết định trong năm của Hội đồng quản trị

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	23/NQ-SZG-HĐQT	12/01/2021	Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020 và kế hoạch công tác năm 2021; Thông qua kết quả SXKD năm 2020 và Kế hoạch SXKD năm 2021.	100%
2	20/QĐ-SZG-KT	12/01/2021	Quyết định về việc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi và trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư của Công ty tại Công ty CP Sanki Sonadezi.	100%
3	21/QĐ-SZG- KT	14/01/2021	Quyết định về việc điều chỉnh nội dung của giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền.	100%
4	34/QĐ-SZG- HDQT	20/01/2021	Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh các gói thầu thuộc dự án Hệ thống chiếu sáng mỹ thuật toà nhà Sonadezi.	100%
5	60/QĐ-SZG- HĐQT	28/01/2021	Quyết định phê duyệt đơn giá chuyển nhượng và cho thuê lại đất đối với nhà xưởng B2 tại Khu công nghiệp Giang Điền	100%
6	102/QĐ-SZG-HĐQT	29/03/2021	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu thuộc dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền - Giai đoạn 3 (đợt 12)	100%
7	103/QĐ-SZG- HDQT	29/03/2021	Quyết định về việc thông qua chủ trương đầu tư mua cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	100%
8	121/QĐ-SZG- HĐQT	19/04/2021	Quyết định về việc phê duyệt KHLCNT các gói thầu (đợt 2) của Dự án đầu tư cụm NX mới trên lô đất 02A và 14	100%
9	124/QĐ-SZG- HDQT	20/04/2021	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu giai đoạn 2- đợt 6 Dự án thành phần Đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối Khu công nghiệp Giang Điền với tuyến tránh QL1A(đường Võ Nguyên Giáp)	100%
10	25/NQ-SZG- HĐQT	27/04/2021	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017 2021	100%

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm của Hội đồng quản trị

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	132/QĐ-SZG- HCNS	27/04/2021	Quyết định chấm dứt Hợp đồng lao động với bà Đặng Lê Bích Phượng - Trưởng Ban kiểm soát	100%
12	155/QĐ-SZG- HĐQT	27/04/2021	Quyết định về việc phê duyệt danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo Công ty giai đoạn 2020-2025 và giai đoạn 2025-2030.	100%
13	157/QĐ-SZG- HĐQT	27/04/2021	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sửa đổi bổ sung	100%
14	158/QĐ-SZG- HĐQT	27/04/2021	Quyết định về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, sửa đổi bổ sung	100%
15	158/QĐ-SZG- HĐQT	27/04/2021	Quyết định về việc ban hành Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát	100%
16	185/QĐ-SZG HĐQT	28/05/2021	Quyết định phê duyệt chủ trương và chính sách giá cho thuê Biệt thự Đồng Nai	100%
17	222/QĐ-SZG-HĐQT	25/06/2021	Quyết định về việc miễn nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty	100%
18	223/QĐ-SZG-HĐQT	25/06/2021	Quyết định về việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021	100%
19	224/QĐ-SZG-HĐQT	25/06/2021	Quyết định thành lập tổ thẩm định điều chỉnh dự án KDC – DV Giang Điền	100%
20	289/QĐ-SZG-HĐQT	02/08/2021	Quyết định về việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty	100%

Các Nghị quyết/Quyết định trong năm của Hội đồng quản trị

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
21	255/QĐ-SZG-HĐQT	12/08/2021	Quyết định về việc cử nhân sự làm Người đại diện phần vốn của Công ty CP Sonadezi Giang Điền tại Tổng Công ty Tín Nghĩa (TID)	100%
22	252/QĐ-SZG-HĐQT	18/08/2021	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu B)	100%
23	259/QĐ-SZG-HĐQT	23/08/2021	Quyết định về việc chi thưởng nhân ngày Quốc khánh nước Cộng hoà XHCN Việt Nam (02/09/2021)cho Người quản lý chuyên trách	100%
24	260/QĐ-SZG-HĐQT	09/09/2021	Quyết định về việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2020	100%
25	313/NQ-SZG-HĐQT	30/09/2021	Thông qua báo cáo hoạt động SXKD 9 tháng đầu năm 2021; Thông qua chủ trương ký hợp đồng tư vấn công bố thôn tin; Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền - Giai đoạn 3 (đợt 4); Thông qua việc ban hành Quy chế quản lý tài chính; Thông qua chính sách hỗ trợ khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19; Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT quý III và Công tác quý IV năm 2021,	100%
26	271/QĐ-SZG-HĐQT	05/10/2021	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu Dịch vụ bảo vệ tại toà nhà Sonadezi năm 2022 và gói thầu Dịch vụ vệ sinh tại toà nhà năm 2022	100%
27	273/QĐ-SZG-HĐQT	06/10/2021	Quyết định về việc đăng ký số lượng cổ phiếu lưu ký tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), chọn mã chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống Upcom	100%
28	27/NQ-SZG-HĐQT	02/12/2021	Thông qua báo cáo kết quả hoạt động SXKD ước thực hiện Quý IV và ước thực hiện năm 2021; Phê duyệt đơn giá cho thuê đối với các nhà xưởng 12;12A,14,15,16 tại KCN Giang Điền; Phê duyệt khung giá cho thuê lại đất, cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng tại KCN Giang Điền năm 2022; Phê duyệt khung giá cho thuê văn phòng, các dịch vụ cộng thêm và các chính sách ưu đãi tại Cao ốc Sonadezi năm 2022; Thông qua ban hành Quy chế đánh giá kết quả công việc của Công ty; Thông qua ban hành Quy chế thi đua khen thưởng; Thông qua phê duyệt ban hành Quy chế Công bố thông tin,	100%
29	339/NQ-SZG-HĐQT	27/12/2021	Nghị quyết về việc Ủy quyền cho Tổng Giám đốc phê duyệt các giao dịch của Công ty với Người có liên quan	100%
30	348/QĐ-SZG-HĐQT	28/12/2021	Quyết định về việc đánh giá, phân loại mức độ hoàn thành nhiệm vụ của cán bộ là Người quản lý chuyên trách Công ty năm 2021	100%

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập Không có

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Không có

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Tính tại ngày 31/12/2021

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu		Tỷ lệ sở hữu	
			Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu	Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu
1	Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng BKS	0	0	0%	0%
2	Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên BKS	0	0	0%	0%
3	Ông Nguyễn Duy Hòa	Thành viên BKS	0	0	0%	0%
4	Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	2.442.961	0	4,45%	0%
5	Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS	0	0	0%	0%
6	Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên BKS	0	0	0%	0%

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Kiểm soát		Trình độ chuyên môn
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	
1	Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng BKS	07/06/2017	27/04/2021	Cử nhân kinh tế
2	Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên BKS	07/06/2017	27/04/2021	Cử nhân kinh tế
3	Ông Nguyễn Duy Hòa	Thành viên BKS	07/06/2017	27/04/2021	Cử nhân kinh tế
4	Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	27/04/2021		Thạc sỹ tài chính - ngân hàng
5	Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS	27/04/2021		Cử nhân kinh tế
6	Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên BKS	27/04/2021		Cử nhân kinh tế

Hoạt động của Ban Kiểm soát

- Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm:
- » Thường xuyên kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc.
 - » Xem xét thủ tục pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý Công ty.
 - » Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Công ty.
 - » HĐQT và Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt công tác phối hợp với Ban Kiểm soát, tạo mọi điều kiện để Ban Kiểm soát thực hiện công tác kiểm tra giám sát.
 - » Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, tham gia góp ý kiến một số nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản trị Công ty nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các Quyết định của HĐQT và Tổng Giám đốc, giúp cho công tác kiểm tra, giám sát kịp thời và thuận tiện hơn.

Số lượng các cuộc họp Ban Kiểm soát:

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	2/2	100%	
2	Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS	2/2	100%	
3	Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên BKS	2/2	100%	

Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

- » Thông qua Kế hoạch hoạt động năm 2021 của Ban Kiểm soát
- » Phân công công việc cho từng thành viên Ban Kiểm soát



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của các thành viên quản lý chủ chốt

STT	Thành viên	Chức vụ	Tổng thu nhập
Ban điều hành			
1	Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	-
2	Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc	768.815.331
3	Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	695.504.630
Hội đồng quản trị			
1	Trần Hoài Nam	Chủ tịch HĐQT	125.013.590
2	Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	150.016.308
3	Hà Điệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	150.016.308
4	Đặng Văn Chất	Thành viên HĐQT	150.016.308
5	Vũ Trọng Dũng	Thành viên HĐQT	150.016.308
Ban Kiểm soát			
1	Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	100.010.875
2	Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS	50.005.436
3	Trần Tấn Nhật	Thành viên BKS	50.005.436
4	Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng BKS	277.036.039
5	Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên BKS	25.002.718
6	Ông Nguyễn Duy Hòa	Thành viên BKS	25.002.718

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ
1	Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ	Số 3600335363 do Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/7/2010.	Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
2	CTCP Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong cùng tập đoàn	Số 3600510590 do Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2001	Số 09, đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
3	CTCP Dịch vụ Sonadezi (SDV)	Người quản lý tại hai Công ty là NĐDPV của Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Số 3600890938 do Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/05/2007	Tầng 8, tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
4	CTCP Sonadezi Châu Đức	- Hai công ty là công ty thành viên của Tổng Công ty CP Phát triển KCN - Người quản lý tại Hai công ty là NĐDPV của Tổng CTCP Phát triển KCN	Số 3600899948 do Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/06/2007	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Công ty con, Công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát

Không có

Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
27/01/2021	01/PLYK-SZG-HĐQT ngày 08/01/2021	Ký Phụ lục 4 ngày 27/01/2021 v/v thỏa thuận điều chỉnh giảm diện tích khu vực thuê trước thời hạn HĐ (giảm 45m2 tầng 3A) Giá trị giảm: 315.135.000 đồng
18/02/2021		Hợp đồng số 07/2021/HĐ-SZG-KTh ngày 18/02/2021 V/v Chuẩn bị mặt bằng cây xanh cách ly đường ĐCD.11 (ĐCD.08 đến ĐCD.14) Giá trị: 335.464.800 đồng
01/02/2021	Phiếu lấy ý kiến số 06/PLYK-SZG-HĐQT ngày 28/01/2021	Hợp đồng số 10/2021/HĐ-SZG-KTh ngày 01/02/2021 V/v Thi công xây lắp nhà xưởng 12A Giá trị: 20.878.536.630 đồng
09/02/2021	Phiếu lấy ý kiến số 07/PLYK-SZG-HĐQT ngày 03/02/2021	Hợp đồng số 20/2021/HĐ-SZG-KTh ngày 09/02/2021 V/v Thi công xây lắp nhà xưởng 16 Giá trị: 17.350.588.510 đồng
10/03/2021	Phiếu lấy ý kiến số 13/PLYK-SZG-HĐQT ngày 02/03/2021	Hợp đồng số 01/HĐ-SDV ngày 10/3/2021 V/v Quan trắc chất lượng môi trường tòa nhà năm 2021 Giá trị: 25.049.200 đồng
26/07/2021	Phiếu lấy ý kiến HĐQT số 34/PLYK-SZG-HĐQT ngày 30/7/2021	Phụ lục 4 HĐ nguyên tắc về việc vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại (Xử lý: 4.000.000 đồng/chuyến; Vận chuyển: 2.500.000 đồng/chuyến)
31/12/2021	Nghị quyết số 339/QĐ-SZG-HĐQT ngày 27/12/2021	Phụ lục 7 HĐ dịch vụ thuê vận hành nhà máy XLNT tập trung KCN Giang Điền
30/12/2021	Nghị quyết số 339/QĐ-SZG-HĐQT ngày 27/12/2021	HĐ dịch vụ vệ sinh tại tòa nhà Sonadezi năm 2022 Giá trị: 2.937.132.000 đồng)
25/01/2021	Phiếu lấy ý kiến số 02a/PLYK-SZG-HĐQT ngày 14/01/2021	Hợp đồng số 08/2021/HĐ-SZG-KTh ngày 25/01/2021 V/v Tư vấn giám sát Thi công xây lắp nhà xưởng 14 Giá trị: 462.651.200 đồng
01/02/2021	Phiếu lấy ý kiến TV HĐQT số 05/PLYK-SZG-HĐQT ngày 28/01/2021	Hợp đồng số 18/2021/HĐ-SZG-KTh ngày 01/02/2021 V/v Tư vấn giám sát Thi công xây lắp nhà xưởng 12A Giá trị: 542.784.000 đồng
05/08/2021	Phiếu lấy ý kiến HĐQT số 31a/PLYK-SZG-HĐQT ngày 06/7/2021	HĐ tư vấn giám sát thi công xây lắp Nhà xưởng 41 Giá trị: 561.668.800 đồng

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán 72

Báo cáo tài chính kiểm toán 74



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (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 2021.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính 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 25/11/2014).

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/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thế Phòng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 7 năm 2017
Ông Hà Điệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 7 năm 2017
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 7 năm 2017
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 7 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Duy Hòa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	Ngày 06 tháng 7 năm 2017
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 06 tháng 7 năm 2017

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 Nguyễn Thị Hạnh - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06 tháng 7 năm 2017).

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 2021 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;
- Nêu 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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,



Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2022

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Dong Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Rang Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.615.233.245.750	1.658.339.694.753
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	188.152.543.063	436.702.149.730
1. Tiền	111		15.152.543.063	48.702.149.730
2. Các khoản tương đương tiền	112		173.000.000.000	388.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		302.213.419.999	12.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	222.213.419.999	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		80.000.000.000	12.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.071.407.411.110	1.191.838.560.636
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.335.004.924	26.499.989.581
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.036.721.833.526	1.151.127.262.419
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.5	15.009.125.152	15.371.801.833
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(658.552.492)	(1.160.493.197)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		53.113.596.458	17.410.610.154
1. Hàng tồn kho	141	V.7	53.113.596.458	17.410.610.154
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		346.275.120	388.374.233
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	346.275.120	388.374.233
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
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		-	-

Số: 1.0306/22/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 GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực 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 Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

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 04 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.180.004.490.747	1.664.530.988.930
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		162.592.626.189	162.187.404.262
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	155.382.943.091	154.788.916.664
- Nguyên giá	222		233.129.367.589	223.752.785.217
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.746.424.498)	(68.963.868.553)
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.10	7.209.683.098	7.398.487.598
- Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.049.821.902)	(1.861.017.402)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	1.297.044.518.689	1.316.018.930.922
- Nguyên giá	231		1.906.809.730.129	1.865.217.526.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(609.765.211.440)	(549.198.595.654)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.665.158.158	26.964.608.752
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	42.665.158.158	26.964.608.752
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		677.702.187.711	159.360.044.994
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	677.702.187.711	159.360.044.994
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.795.237.736.497	3.322.870.683.683

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.148.408.159.375	2.674.042.790.920
I. Nợ ngắn hạn	310		333.465.484.062	266.146.732.829
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	14.721.194.437	24.455.601.148
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	5.614.605.433	4.186.127.123
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	17.051.425.689	5.706.571.984
4. Phải trả người lao động	314	V.16	5.172.013.879	8.147.404.729
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	34.890.447.932	36.299.257.587
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.18a	75.422.745.740	57.058.254.547
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	37.499.765.928	48.806.815.218
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,c	132.818.547.169	68.556.575.490
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	3.336.681.581
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	10.274.737.855	9.593.443.422
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.814.942.675.313	2.407.896.058.091
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
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.18b	2.188.700.973.325	1.853.848.393.681
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	43.854.392.050	40.071.746.514
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b,c	582.387.309.938	513.975.917.896
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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		646.829.577.122	648.827.892.763
I. Vốn chủ sở hữu	410		646.829.577.122	648.827.892.763
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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.22a	27.155.537.663	21.352.580.684
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.22a,c	70.694.039.459	78.495.312.079
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.597.312.079	78.495.312.079
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		47.096.727.380	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.795.237.736.497	3.322.870.683.683

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2022


Đào Thị Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	VI.1	317.754.784.106	380.093.937.339
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		317.754.784.106	380.093.937.339
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	168.908.689.353	248.946.950.528
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.846.094.753	131.146.986.811
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.641.495.503	15.906.037.994
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	33.700.911.322	15.608.048.889
Trong đó: chi phí lãi vay	23		33.618.101.722	13.057.756.081
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	17.261.427.258	14.532.813.866
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	29.266.842.727	33.644.700.569
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		75.258.408.949	83.267.461.481
11. Thu nhập khác	31	VI.7	32.965.765	1.150.196.755
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.211.040.836	208.227.702
13. Lợi nhuận khác	40		(2.178.075.071)	941.969.053
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73.080.333.878	84.209.430.534
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	15.050.764.086	17.114.317.677
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		58.029.569.792	67.095.112.857
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	964	1.224
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	964	1.224

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2022


Đào Thị Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.080.333.878	84.209.430.534
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	73.554.254.021	139.306.341.468
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(501.940.705)	6.707.186.106
- 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	(6.641.495.503)	(15.906.037.994)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	33.618.101.722	13.057.756.081
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		173.109.253.413	227.374.676.195
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		126.329.489.565	30.767.442.493
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(24.656.703.942)	25.321.661.969
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		336.458.576.710	272.193.353.479
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(518.300.043.604)	2.694.899.354
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2	(222.213.419.999)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.13, 17; VI.4	(33.829.806.978)	(11.280.076.560)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(12.797.263.570)	(13.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(4.448.591.000)	(4.845.753.566)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(180.348.509.405)	529.226.203.364
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, 11, 12 ; VII	(84.799.652.377)	(855.174.455.278)
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		(80.000.000.000)	(110.015.830.044)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.000.000.000	176.391.404.924
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	440.741.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	6.823.191.394	17.793.772.917
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(145.976.460.983)	(770.564.365.881)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

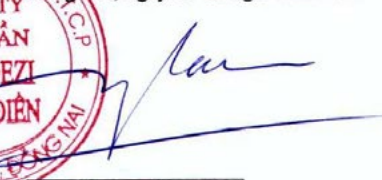
Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	48.980.000.000
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.20b	435.039.939.221	502.324.295.204
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a,b	(302.366.575.500)	(101.782.470.986)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22a	(54.898.000.000)	(50.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		77.775.363.721	399.521.824.218
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(248.549.606.667)	158.183.661.701
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	436.702.149.730	278.518.488.029
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	188.152.543.063	436.702.149.730

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2022


Đào Thị Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- Hình thức sở hữu vốn**
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh**
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.
- Ngành nghề kinh doanh**
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
- Đại dịch Covid-19**
Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ảnh hưởng về tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính được một cách hợp lý các ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- Cấu trúc Công ty**
Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền – Biệt thự Đồng Nai (Dona Villa) địa chỉ tại Lô A17, A18 đường Phù Đổng Thiên Vương, Phường 8, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Công ty đã chấm dứt hoạt động chi nhánh này theo Thông báo số 16945/21 ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng.
- 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.
- Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm kế toán Công ty có 82 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 89 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- 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.
- 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

- 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.
- 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 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).
- 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.
- Các khoản đầu tư tài chính**
Chứng khoán kinh doanh
Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

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 của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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, phải thu nội bộ 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 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 kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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 dư 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. 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 chi phí công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước. 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.
- Chi phí 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 36 tháng.
- Tiền thuê đất trả trước
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.
7. 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 phản ánh 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.
8. 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:
- | Loại tài sản cố định | Số năm |
|---------------------------------|---------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 25 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 06 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 02 - 30 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. 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 được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).
- 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 03 năm.
10. Bất động sản đầu tư
- Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. 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.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20

11. 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.

12. 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, phải trả nội bộ 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 hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, 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.

13. 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.

14. 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 khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. 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 năm 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

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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 năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

16. 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.

17. 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.

18. 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 hoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kế toán 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 kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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 năm 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.

19. 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.

20. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	9.620.683	61.360.117
Tiền gửi ngân hàng không năm hạn	15.142.922.380	48.612.789.613
Tiền đang chuyển	-	28.000.000
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có năm hạn gốc không quá 3 tháng) ⁽ⁱ⁾	173.000.000.000	388.000.000.000
Cộng	188.152.543.063	436.702.149.730

⁽ⁱ⁾ Công ty đã dùng hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 01 đến 3 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với giá trị là 48.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20b).

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	222.213.419.999	567.270.000.000	-	-	-	-
Cộng	222.213.419.999	-	-	-	-	-

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	44.284.846	82.098.900
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	32.888.900	82.098.900
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	11.395.946	-
Phải thu các khách hàng khác	20.290.720.078	26.417.890.681
Công ty Cổ phần Hi Việt Nam	-	11.880.000.000
Công ty TNHH Li Kang Việt Nam	-	5.326.975.500
Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam	3.546.969.870	1.429.955.999
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	3.430.520.884	200.000
Công ty TNHH Jones & Vining Việt Nam	4.875.298.543	-
Công ty TNHH Dược phẩm E.B.C Giang Điền	2.363.413.852	-
Các khách hàng khác	6.074.516.929	7.780.759.182
Cộng	20.335.004.924	26.499.989.581

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Trong đó, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng từ hợp đồng cho thuê đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (xem thuyết minh số V.20b).

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	1.336.628.867	398.979.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	313.413.000	108.979.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	290.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	992.896.822	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	30.319.045	-
Trả trước cho người bán khác	1.035.385.204.659	1.150.728.283.419
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa	127.295.583.418	249.418.422.330
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	896.733.526.126	896.599.271.870
Các nhà cung cấp khác	11.356.095.115	4.710.589.219
Cộng	1.036.721.833.526	1.151.127.262.419

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư trả trước cho người bán ngắn hạn về mua sắm tài sản cố định, bất động sản đầu tư là 1.012.551.105.398 VND (số đầu năm là 1.006.973.010.173 VND).

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
Tạm ứng	168.000.000	-	203.000.000	-
Lãi dự thu	260.490.410	-	442.186.301	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	116.498.740	-	262.479.530	-
Cộng	15.009.125.152	-	15.371.801.833	-

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 1 đến dưới 3 năm	1.533.828.788	955.356.028	Từ 01 đến dưới 03 năm	591.620.618	414.134.433
Công ty TNHH Thái Nga Đồng Nai - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	-	-	Từ 01 đến dưới 02 năm	2.464.851.263	1.481.844.252
Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng đường sắt-CN Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	266.932.441	186.852.709	-	-	-
Cộng	-	1.800.761.229	1.142.208.737	-	3.056.471.881	1.895.978.684

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:		
	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	1.160.493.197	340.281.480
Trích lập dự phòng bổ sung	-	820.211.717
Hoàn nhập dự phòng	(501.940.705)	-
Số cuối năm	658.552.492	1.160.493.197

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	4.861.106	-
Công cụ, dụng cụ	60.299.090	-	58.387.570	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	52.804.937.368	-	17.073.227.355	-
Hàng hóa	248.360.000	-	274.134.123	-
Cộng	53.113.596.458	-	17.410.610.154	-

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	31.090.684	24.610.032
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	315.184.436	363.764.201
Cộng	346.275.120	388.374.233

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	779.650.241	583.581.844
Tiền thuê đất trả một lần ⁽ⁱ⁾	656.452.763.466	141.768.203.785
Các chi phí trả trước dài hạn khác	20.469.774.004	17.008.259.365
Cộng	677.702.187.711	159.360.044.994

⁽ⁱ⁾ Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Giang Điền được miễn từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 4 năm 2023 cho phần diện tích 798.933,00 m², từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 6 năm 2027 cho phần diện tích 733.410,00 m² và từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 12 năm 2031 cho phần diện tích 710.455,00 m².

9. 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
Nguyên giá					
Số đầu năm	184.019.447.346	280.909.091	33.860.392.694	5.592.036.086	223.752.785.217
Mua trong năm	422.799.314	160.000.000	323.438.015	455.093.400	1.361.330.729
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.538.856.265	-	2.476.395.378	-	8.015.251.643
Số cuối năm	189.981.102.925	440.909.091	36.660.226.087	6.047.129.486	233.129.367.589
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.614.926.762	-	-	3.240.085.435	7.855.012.197
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
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 hao mòn					
Số đầu năm	51.294.217.959	25.229.797	13.161.816.478	4.482.604.319	68.963.868.553
Khấu hao trong năm	6.756.902.562	33.838.382	1.301.441.239	690.373.762	8.782.555.945
Số cuối năm	58.051.120.521	59.068.179	14.463.257.717	5.172.978.081	77.746.424.498

Giá trị còn lại					
Số đầu năm	132.725.229.387	255.679.294	20.698.576.216	1.109.431.767	154.788.916.664
Số cuối năm	131.929.982.404	381.840.912	22.196.968.370	874.151.405	155.382.943.091
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Số cuối năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000

Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000

Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.672.961.862	188.055.540	1.861.017.402
Khấu hao trong năm	186.860.040	1.944.460	188.804.500
Số cuối năm	1.859.821.902	190.000.000	2.049.821.902

Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.396.543.138	1.944.460	7.398.487.598
Số cuối năm	7.209.683.098	-	7.209.683.098

Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	565.292.683.748	646.338.009.812	653.586.833.016	1.865.217.526.576
Mua mới	-	-	1.014.994.513	1.014.994.513
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	53.009.511.517	895.187.638	53.904.699.155
Vốn hóa chi phí sau ghi nhận ban đầu	-	1.758.831.508	-	1.758.831.508
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(15.062.560.152)	-	(15.062.560.152)
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán			(23.761.471)	(23.761.471)
Số cuối năm	565.292.683.748	686.043.792.685	655.473.253.696	1.906.809.730.129
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	79.732.314.620	25.998.670.470	114.925.366.635

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	100.230.193.347	182.412.618.896	266.555.783.411	549.198.595.654
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	24.554.159.800	27.666.479.348	64.582.893.576
Giảm khấu hao lũy kế khi chuyển tài sản sang hàng tồn kho	-	(4.016.277.790)	-	(4.016.277.790)
Số cuối năm	112.592.447.775	202.950.500.906	294.222.262.759	609.765.211.440
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	465.062.490.401	463.925.390.916	387.031.049.605	1.316.018.930.922
Số cuối năm	452.700.235.973	483.093.291.779	361.250.990.937	1.297.044.518.689

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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
Cao ốc Sonadezi	300.406.562.166	120.918.085.858	179.488.476.308
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	7.715.822.747	2.500.142.444
Khu công nghiệp Giang Điền	1.596.187.202.772	481.131.302.835	1.115.055.899.937
Cộng	1.906.809.730.129	609.765.211.440	1.297.044.518.689

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 222.445.304.443 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20b).

12. 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 vào BĐS đầu tư trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	64.344.551	4.581.843.859	-	-	-	4.646.188.410
Xây dựng cơ bản dở dang	26.900.264.201	73.049.565.437	(8.015.251.643)	(53.904.699.155)	(10.909.092)	38.018.969.748
Tuyến nối Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	5.036.646.745	-	-	-	-	5.036.646.745
Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền	16.669.596.997	63.428.775.184	-	(53.250.347.032)	-	26.848.025.149
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	5.194.020.459	9.620.790.253	(8.015.251.643)	(654.352.123)	(10.909.092)	6.134.297.854
Cộng	26.964.608.752	77.631.409.296	(8.015.251.643)	(53.904.699.155)	(10.909.092)	42.665.158.158

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 1.931.112.828 VND (số năm trước là 1.748.376.703 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	82.797.000	6.499.077.214
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	30.327.000	5.241.604.325
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	34.976.700	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	741.472.889
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	516.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	17.493.300	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	14.638.397.437	17.956.523.934
Công ty TNHH Duy Hiếu	-	5.230.645.710
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430
Tổng công ty Xây dựng số 1 – Công ty Cổ phần	1.804.895.000	2.227.461.034
Công ty TNHH Lương Phúc	3.596.366.664	-
Các nhà cung cấp khác ⁽ⁱ⁾	7.482.214.343	8.743.495.760
Cộng	14.721.194.437	24.455.601.148

(i) Trong đó, tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường, hỗ trợ là 2.313.948.023 VND (số đầu năm là 2.097.850.950 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư phải trả cho người bán ngắn hạn về mua sắm tài sản cố định, bất động sản đầu tư là 3.223.021.240 VND (số đầu năm là 5.733.359.571 VND).

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Công ty TNHH Nhựa Good View (Việt Nam)	1.439.528.160	-
Các khách hàng khác	-	11.049.850
Cộng	5.614.605.433	4.186.127.123

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.787.226.067	45.221.469.138	(36.285.186.649)	13.723.508.556
Thuế thu nhập doanh nghiệp	727.152.917	15.050.764.086	(12.797.263.570)	2.980.653.433
Thuế thu nhập cá nhân	192.193.000	3.242.671.979	(3.087.601.279)	347.263.700
Thuế nhà đất	-	1.756.320	(1.756.320)	-
Tiền thuê đất	-	388.546.169.097	(388.546.169.097)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Cộng	5.706.571.984	452.066.830.620	(440.721.976.915)	17.051.425.689

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

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

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	73.080.333.878	84.209.430.534
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	2.173.486.550	1.224.170.176
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.712.565.592)
Thu nhập chịu thuế	75.253.820.428	82.721.035.118
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	15.050.764.086	16.544.207.024
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	-	(14.083.966)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	570.110.653
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	15.050.764.086	17.100.233.711

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời điểm và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
- Khu công nghiệp tại xã An Viễn và xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m ²
- Khu dân cư tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	77.760,00 VND/m ² /năm
- Khu công nghiệp tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m ² /năm

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	1.635.872.625	2.063.674.954
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	32.268.960.197	33.960.934.742
Chi phí khác	985.615.110	274.647.891
Cộng	34.890.447.932	36.299.257.587

18. Doanh thu chưa thực hiện

18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	74.701.420.494	57.020.622.537
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	721.325.246	37.632.010
Cộng	75.422.745.740	57.058.254.547

18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền.

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	31.852.875.369	43.092.938.459
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.158.171.559	5.225.157.759
Cộng	37.499.765.928	48.806.815.218

19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ tiền đặt cọc để thuê văn phòng, kho và mặt bằng.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b).	132.818.547.169	68.556.575.490
Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	23.318.547.169	10.655.637.172
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	-	57.900.938.318
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	109.500.000.000	-
Cộng	132.818.547.169	68.556.575.490

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:		
Số đầu năm		68.556.575.490
Kết chuyển từ vay dài hạn		201.852.759.092
Số tiền vay đã trả		(137.590.787.413)
Số cuối năm		132.818.547.169

20b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱ⁾	99.233.460.169	75.975.917.896
Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa ⁽ⁱⁱ⁾	154.653.849.769	-
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	328.500.000.000	438.000.000.000
Cộng	582.387.309.938	513.975.917.896

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

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để tài trợ dự án cụm nhà xưởng (19 nhà xưởng) cho thuê tại Khu công nghiệp Giang Điền với lãi suất theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng nhà xưởng/cụm nhà xưởng cụ thể, tài sản là nhà xưởng hình thành trên đất, khoản phải thu từ hợp đồng cho thuê xưởng cụ thể do Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai tài trợ. (xem thuyết minh số V.3 và V.11).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa để thanh toán chi phí cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền với lãi suất theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản là tòa nhà Sonadezi, một số khoản phải thu từ hợp đồng cho thuê và các khoản lợi thu từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng hạ tầng và hạ tầng kỹ thuật trên đất thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Giang Điền (xem thuyết minh số V.3 và V.11).
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán chi phí cho giải phóng mặt bằng Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền với lãi suất 8%/năm trong 2 năm đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng nhà xưởng/cụm nhà xưởng cụ thể, tài sản là nhà xưởng hình thành trên đất và các khoản lợi thu từ tài sản bảo đảm, hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.1 và V.11).

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	132.818.547.169	68.556.575.490
Trên 01 năm đến 05 năm	576.754.191.613	513.975.917.896
Trên 5 năm	5.633.118.325	-
Cộng	715.205.857.107	582.532.493.386

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:		
Số đầu năm		513.975.917.896
Số tiền vay phát sinh		435.039.939.221
Số tiền vay đã trả		(164.775.788.087)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn		(201.852.759.092)
Số cuối năm		582.387.309.938

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	3.749.987.366	2.228.406.943	(3.102.380.000)	2.876.014.309
Quỹ phúc lợi	5.843.456.056	2.901.478.490	(1.346.211.000)	7.398.723.546
Cộng	9.593.443.422	5.129.885.433	(4.448.591.000)	10.274.737.855

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	14.643.069.398	73.271.219.832	587.914.289.230
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	48.980.000.000	-	-	48.980.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	67.095.112.857	67.095.112.857
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	6.709.511.286	(12.572.975.879)	(5.863.464.593)
Hoàn nhập quỹ trong năm trước	-	-	701.955.269	701.955.269
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	548.980.000.000	21.352.580.684	78.495.312.079	648.827.892.763
Số dư đầu năm nay	548.980.000.000	21.352.580.684	78.495.312.079	648.827.892.763
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	58.029.569.792	58.029.569.792
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	5.802.956.979	(10.932.842.412)	(5.129.885.433)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(54.898.000.000)	(54.898.000.000)
Số dư cuối năm nay	548.980.000.000	27.155.537.663	70.694.039.459	646.829.577.122

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	180.000.000.000	180.000.000.000
Các cổ đông khác	113.980.000.000	113.980.000.000
Cộng	548.980.000.000	548.980.000.000

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- 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	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

22d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 153/NQ-SZG ngày 27 tháng 4 năm 2021, chi tiết như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số được phân phối, (điều chỉnh) trong năm nay
Trích Quỹ đầu tư phát triển	6.709.511.286	6.709.511.286	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	2.683.804.514	2.683.804.514	-
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	2.012.853.386	2.012.853.386	-
Trích Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	1.006.426.693	1.006.426.693	-
Trích Quỹ thưởng người quản lý	159.570.000	159.570.000	-
Chia cổ tức	54.898.000.000	-	54.898.000.000
Cộng	67.470.165.879	12.572.165.879	54.898.000.000

Trong năm, Công ty đã trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận 2021, cụ thể:

Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	5.129.885.433
Trích Quỹ đầu tư phát triển	:	5.802.956.979

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 kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	262.090.406.906	306.805.413.733
Doanh thu bán nhà xưởng	19.235.348.850	42.849.177.690
Doanh thu cấp nước	24.258.110.100	21.843.347.700
Doanh thu xử lý nước thải	12.170.918.250	8.595.998.216
Cộng	317.754.784.106	380.093.937.339

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	262.090.406.906	306.805.413.733
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	123.908.307.262	192.810.928.010
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	138.182.099.644	113.994.485.723

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

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê văn phòng	1.796.344.117	1.416.822.404
Phí dịch vụ	166.496.677	1.472.276.618

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Cho thuê văn phòng	1.171.519.642	625.994.362
Phí dịch vụ	105.938.736	458.062.143

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

Cho thuê văn phòng	3.971.162.564	3.045.418.500
Phí dịch vụ	380.214.692	1.486.696.975

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Cho thuê văn phòng	271.136.730	-
Phí dịch vụ	25.437.594	-

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai

Phí dịch vụ	84.931.319	40.804.318
-------------	------------	------------

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản cho thuê	123.908.307.262	192.810.928.010
Giá vốn bán nhà xưởng	11.046.282.362	27.877.293.164
Giá vốn cấp nước	23.113.318.443	20.603.245.414
Giá vốn xử lý nước thải	10.840.781.286	7.655.483.940
Cộng	168.908.689.353	248.946.950.528

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng.

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	33.618.101.722	13.057.756.081
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	2.550.292.808
Chi phí tài chính khác	82.809.600	-
Cộng	33.700.911.322	15.608.048.889

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.559.780.613	2.867.713.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.520.000	1.878.065
Chi phí hoa hồng môi giới	13.299.343.044	4.365.302.362
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.364.681.783	7.297.920.395
Các chi phí khác	29.101.818	-
Cộng	17.261.427.258	14.532.813.866

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	19.065.380.826	23.079.839.569
Chi phí đồ dùng văn phòng	545.040.515	698.148.801
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.415.323.131	2.885.416.268
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(501.940.705)	820.211.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.338.193.481	4.358.943.934
Các chi phí khác	2.401.845.479	1.799.140.280
Cộng	29.266.842.727	33.644.700.569

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	9.000.000	327.652.029
Thu nhập khác	23.965.765	822.544.726
Cộng	32.965.765	1.150.196.755

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	111.740.836	189.022.000
Phí trả nợ vay trước hạn	2.079.300.000	-
Chi phí khác	20.000.000	19.205.702
Cộng	2.211.040.836	208.227.702

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.029.569.792	67.095.112.857
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽ⁱ⁾	(5.129.885.433)	(5.863.464.593)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	52.899.684.359	61.231.648.264
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	50.013.419
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	964	1.224

⁽ⁱ⁾ Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên và quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng, đơn vị hữu quan theo tỷ lệ lần lượt là 4%, 3% và 1,5% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 153/NQ-SZG ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9b. Thông tin khác

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.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.801.532.519	6.033.380.638
Chi phí nhân công	25.081.093.973	29.384.851.368
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.554.254.021	139.306.341.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.701.010.032	93.143.926.345
Chi phí khác	36.975.801.821	3.970.279.431
Cộng	240.113.692.366	271.838.779.250

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	3.223.021.240	5.733.359.571
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	1.012.551.105.398	1.006.973.010.173

VIII. 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 điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). 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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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 phát sinh 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 CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đơn vị tính: VND

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Phòng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	62.506.795	170.208.000
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị	125.013.590	-
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị	150.016.308	138.294.000
Ông Hà Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị	150.016.308	138.294.000
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên Hội đồng quản trị	150.016.308	138.294.000
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị	150.016.308	138.294.000
Cộng		787.585.617	723.384.000

Tiền lương và thù lao Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	277.036.039	619.507.059
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	100.010.875	-
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	50.005.436	-
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Ban Kiểm soát	50.005.436	-
Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	25.002.718	85.104.000
Ông Nguyễn Đình Quý	Thành viên Ban Kiểm soát	-	21.276.000
Ông Nguyễn Duy Hòa	Thành viên Ban Kiểm soát	25.002.718	63.828.000
Cộng		527.063.222	789.715.059

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

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	-	-
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc	768.815.331	675.825.882
Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	695.504.630	619.507.059
Cộng		1.464.319.961	1.295.332.941

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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		
Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	174.301.795	191.435.729
Nhận đặt cọc	-	45.022.500
Chia cổ tức	25.500.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc		
Chia cổ tức	18.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai		
Tiền nước	22.757.076.400	9.066.853.300
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi		
Phí xử lý chất thải	171.820.500	197.970.819
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		
Phí vệ sinh	2.660.988.000	2.536.047.154
Phí xử lý chất thải	10.980.071.973	5.877.024.752
Chi phí thi công, xây dựng	537.076.000	571.896.740
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		
Chi phí thi công, xây dựng	3.390.347.915	3.839.640.742
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức		
Chi phí thi công, xây dựng	495.360.000	1.473.398.696
Nhận đặt cọc	-	134.210.928
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi		
Phí bảo vệ	6.570.396.362	5.565.478.179
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai		
Chi phí thi công, xây dựng	24.743.588.996	23.687.846.820
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận		
Nhận đặt cọc	147.193.200	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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, V.4 và V.13.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Thay đổi ước tính kế toán

Trong năm Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thay đổi thời gian khấu hao một số tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc áp dụng thời gian khấu hao mới sẽ phản ánh chính xác hơn hiệu suất sử dụng tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty. Nếu thời gian khấu hao trước đây được tiếp tục sử dụng, chi phí khấu hao năm nay tăng 64.318.428.253 VND.

3. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ do Công ty cung cấp, với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh hoạt động và cung cấp dịch vụ khác nhau.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

- Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
 - Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
 - Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

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

Đào Thị Kim Ngân
Người lập biểu

Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc



Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phụ lục 03: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	262.090.406.906	36.429.028.350	19.235.348.850	317.754.784.106
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	262.090.406.906	36.429.028.350	19.235.348.850	317.754.784.106
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	138.182.099.644	2.474.928.621	8.189.066.488	148.846.094.753
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	(46.528.269.985)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	102.317.824.768
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	6.641.495.503
Chi phí tài chính	-	-	-	(33.700.911.322)
Thu nhập khác	-	-	-	32.965.765
Chi phí khác	-	-	-	(2.211.040.836)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	(15.050.764.086)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	58.029.569.792



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Phụ lục 03: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Năm trước	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	306.805.413.733	30.439.345.916	42.849.177.690	380.093.937.339
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	306.805.413.733	30.439.345.916	42.849.177.690	380.093.937.339
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	113.994.485.723	2.180.616.562	14.971.884.526	131.146.986.811 (48.177.514.435)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				82.969.472.376
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				15.906.037.994
Doanh thu hoạt động tài chính				(15.608.048.889)
Chi phí tài chính				1.150.196.755
Thu nhập khác				(208.227.702)
Chi phí khác				(17.114.317.677)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				67.095.112.857

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2022



Nguyễn Bách Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh
Tổng Giám đốc

Đào Thị Kim Ngân
Người lập



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2022

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Hạnh



Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

-  Tầng 1, Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
-  (0251) 3833388
-  www.sonadezi-giangdien.vn