



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 51

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phong	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)
Ông Ngô Xuân Quang	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)

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

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

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

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 79/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2023 từ trang 5 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

Huỳnh Thị Bích Liễu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3902-2022-026-1



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		497.603.982.076	370.220.822.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	172.285.071.042	114.357.602.653
1. Tiền	111		80.285.071.042	59.271.904.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		92.000.000.000	55.085.698.630
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		177.000.000.000	70.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	177.000.000.000	70.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.765.151.416	100.619.338.544
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	22.075.623.855	36.713.746.426
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	2.967.149.417	24.370.424.841
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	40.157.500.059	43.420.243.426
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.435.121.915)	(3.885.076.149)
IV. Hàng tồn kho	140		77.655.592.106	77.391.927.154
1. Hàng tồn kho	141	4.7	77.655.592.106	77.391.927.154
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.898.167.512	7.851.953.930
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.550.000	880.036.907
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.895.617.512	6.971.917.023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.470.611.727.431	1.319.641.525.964
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216		3.680.592.539	3.680.592.539
II. Tài sản cố định	220		223.630.276.954	119.039.458.141
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	223.158.056.049	119.005.121.236
Nguyên giá	222		612.471.172.170	486.543.082.813
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(389.313.116.121)	(367.537.961.577)
2. Tài sản cố định vô hình	227		472.220.905	34.336.905
Nguyên giá	228		1.324.811.134	830.991.134
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(852.590.229)	(796.654.229)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	363.527.221.736	374.177.413.127
1. Nguyên giá	231		692.846.042.668	664.964.720.400
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(329.318.820.932)	(290.787.307.273)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		385.442.858.827	326.512.019.829
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	385.442.858.827	326.512.019.829
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		270.836.400.000	270.836.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	166.336.400.000	166.336.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		223.494.377.375	225.395.642.328
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	222.119.937.743	223.851.715.696
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.17	1.374.439.632	1.543.926.632
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.968.215.709.507	1.689.862.348.245

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Mẫu số B 01- DN

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.374.398.339.745	1.097.431.474.758
I. Nợ ngắn hạn	310		170.649.149.387	130.556.512.537
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	69.066.183.019	24.583.403.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.052.277.977	7.185.357.927
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	303.306.924	1.246.358.212
4. Phải trả người lao động	314		4.221.485.551	5.198.884.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	8.165.197.352	10.924.187.334
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	25.709.747.436	25.709.754.385
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	19.003.023.723	16.161.647.109
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	20.172.000.000	11.862.631.197
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.955.927.405	27.684.288.404
II. Nợ dài hạn	330		1.203.749.190.358	966.874.962.221
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		6.084.000.000	7.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	6.872.197.755	7.719.632.755
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	670.668.406.167	696.295.100.847
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	282.441.539.732	248.919.346.693
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	237.683.046.704	6.856.881.926
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		593.817.369.762	592.430.873.487
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	593.817.369.762	592.430.873.487
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.000.619.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.812.874.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		155.245.985.396	145.133.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		257.383.640.080	266.109.143.805
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		176.338.229.805	164.985.928.939
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		81.045.410.275	101.123.214.866
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.968.215.709.507	1.689.862.348.245



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	410.399.350.286	387.810.423.836
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		410.399.350.286	387.810.423.836
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	276.083.915.825	249.325.269.429
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		134.315.434.461	138.485.154.407
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	31.483.456.313	27.449.190.603
6. Chi phí tài chính	22		677.442.114	536.174.580
Trong đó, chi phí lãi vay	23		677.377.500	536.062.000
7. Chi phí bán hàng	25		2.887.917.469	2.578.345.482
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	44.436.588.412	40.643.048.547
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		117.796.942.779	122.176.776.401
10. Thu nhập khác	31		1.150.948.098	1.304.240.496
11. Chi phí khác	32		56.134.245	3.103
12. Lợi nhuận khác	40		1.094.813.853	1.304.237.393
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.891.756.632	123.481.013.794
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	19.485.959.357	22.188.311.928
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		169.487.000	169.487.000
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		99.236.310.275	101.123.214.866
17. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19.4	4.364	4.859



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.891.756.632	123.481.013.794
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02	5.5	61.110.343.755	58.835.945.177
Các khoản dự phòng	03		1.550.045.766	254.299.642
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(202.545)	112.580
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.774.189.946)	(27.449.190.603)
Chi phí lãi vay	06		677.377.500	536.062.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		150.455.131.162	155.658.242.590
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.312.206.686	(32.133.647.754)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(263.664.952)	4.028.172.616
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		32.056.710.742	21.495.953.093
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.609.264.860	(9.008.339.303)
Tiền lãi vay đã trả	14		(677.377.500)	(536.062.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(19.968.543.846)	(23.381.740.719)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		218.250.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17.673.590.999)	(14.056.420.351)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		178.068.386.153	102.066.158.172
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(197.228.908.023)	(314.082.138.244)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		291.000.792	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(172.000.000.000)	(45.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.000.000.000	86.300.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.193.359.154	30.615.176.603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(268.744.548.077)	(242.166.961.641)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	255.932.533.581	16.835.751.673
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(16.791.000.000)	(8.250.000.000)
3. Cỗ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(90.930.860.000)	(54.528.626.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		148.210.673.581	(45.942.874.327)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		57.534.511.657	(186.043.677.796)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.357.602.653	300.476.954.473
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		392.956.732	(75.674.024)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	172.285.071.042	114.357.602.653



Phạm Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Phạm Trần Hưng Thịnh
 Kế toán trưởng

Tiêu Thị Cẩm Anh
 Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30 tháng 03 năm 2005 về việc tăng vốn điều lệ.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 02 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 09 năm 2006 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 11 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi tỉ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000058 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11 tháng 03 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 05 năm 2009 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 06 năm 2009 về việc thay đổi cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 02 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19 tháng 05 năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ và danh sách cổ đông sáng lập.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12 tháng 05 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 09 năm 2013 về việc thay đổi thông tin về chức danh của người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 10 năm 2014 về việc cập nhật thông tin chi nhánh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05 tháng 05 năm 2015 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 06 năm 2021 để thay đổi thông tin giấy tờ pháp lý người đại diện theo pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600649539 đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02 tháng 07 năm 2021 để thay đổi thông tin giấy tờ pháp lý người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 113 (31/12/2021: 112).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh; và

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Ngoại tệ

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa.

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dân	06 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm
▪ Khác	04 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho các bất động sản là nhà cửa, vật kiến trúc là từ 07 đến 25 năm.

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10. Chi phí trả trước

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

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Chi phí phải trả

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

3.13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.14. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ đầu tư phát triển

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.16. Giá vốn hàng bán

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

3.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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

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

3.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Dịch vụ cung cấp nước	5%
Dịch vụ xử lý nước thải	10%
Dịch vụ cho thuê	10%
Các dịch vụ khác	10%
Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất	0%

Các loại thuế khác

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

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

3.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.22. Báo cáo bộ phận

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

3.23. Các bên liên quan

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

3.24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	42.136.313	39.879.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.242.934.729	59.232.024.687
Các khoản tương đương tiền (*)	92.000.000.000	55.085.698.630
Cộng	172.285.071.042	114.357.602.653

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ dưới 3 tháng với lãi suất từ 5,5% đến 6%/năm tại ngày 31/12/2022.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng tại ngày 31/12/2022.

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000		-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000		-
Cộng	<u>104.500.000.000</u>		<u>-</u>	<u>104.500.000.000</u>		<u>-</u>
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	2.500.000.000	7.500.000.000	-	2.500.000.000	7.075.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100.800.000.000	265.406.400.000		100.800.000.000	679.845.600.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	67.093.422.704	-	63.036.400.000	85.502.572.960	-
Cộng	<u>166.336.400.000</u>	<u>339.999.822.704</u>	<u>-</u>	<u>166.336.400.000</u>	<u>772.423.172.960</u>	<u>-</u>

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM, HOSE và HNX.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Samil Vina	2.966.374.644	4.123.518.945
Công ty TNHH Global Dyeing	3.144.656.721	5.193.597.017
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	5.819.836.712	5.849.797.287
Các khách hàng khác (*)	9.975.706.288	21.224.066.935
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	169.049.490	322.766.242
Cộng	22.075.623.855	36.713.746.426

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty du lịch Vietravel Đồng Nai	1.414.154.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	1.460.595.417	6.722.829.255
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	92.400.000	17.647.595.586
Cộng	2.967.149.417	24.370.424.841

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Giá trị	VND	Giá trị
	Dự phòng		Dự phòng	
Phải thu về tiền lãi dự thu cổ tức, tiền gửi	6.947.507.000		10.657.677.000	
Tạm ứng cho nhân viên	225.366.000	-	183.555.000	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	32.743.769.000	-	32.297.164.346	-
Phải thu khác	240.858.059	-	281.847.080	-
Cộng	40.157.500.059	-	43.420.243.426	-
Trong đó, phải thu khác các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	5.245.342.000	-	10.331.114.380	-

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Giá trị có thể thu hồi	VND	Giá trị có thể thu hồi
	Giá gốc		Giá gốc	
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán	6.925.430.692	1.490.308.777	6.925.430.692	3.040.354.543

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn từ trên 01 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	VND	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-	Trên 03 năm	739.612.109	-	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	1.490.308.777	Từ trên 01 đến 03 năm	5.819.077.746	2.856.984.124	Từ trên 01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	Trên 03 năm	366.740.837	183.370.419	Từ trên 01 đến 02 năm
Cộng	<u>6.925.430.692</u>	<u>1.490.308.777</u>		<u>6.925.430.692</u>	<u>3.040.354.543</u>	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Giá gốc	VND	Giá gốc
	Dự phòng		Dự phòng	
Công cụ, dụng cụ	225.245.000	-	154.245.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	77.036.543.187	-	76.774.332.602	-
Hàng hóa	393.803.919	-	463.349.552	-
Cộng	77.655.592.106	-	77.391.927.154	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An tại ngày 31/12/2022.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Hạng mục KCN Long Phước	228.217.355.629	215.486.820.641
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.752.175.060	9.473.998.786
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	125.942.774.161	6.361.428.253
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.154.982.179
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	894.412.866	503.965.449
Hạng mục xây dựng khu dân cư	17.724.895.149	666.678.920
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	965.047.256	92.039.546.039
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	83.120.000
Cộng	385.442.858.827	326.512.019.829

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền đ minden VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	455.398.201.268	14.471.806.639	10.044.110.365	6.325.255.492	303.709.049	486.543.082.813
Mua trong năm	-	342.960.000	3.222.876.633	152.640.000	-	3.718.476.633
Đầu tư XDCB hoàn thành	123.804.787.276	-	-	-	-	123.804.787.276
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.012.456.001)	(582.718.551)	-	(1.595.174.552)
Tại ngày 31/12/2022	579.202.988.544	14.814.766.639	12.254.530.997	5.895.176.941	303.709.049	612.471.172.170
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	344.538.783.004	11.316.290.949	7.077.836.546	4.301.342.029	303.709.049	367.537.961.577
Khấu hao trong năm	20.687.919.096	632.033.000	1.543.131.000	507.246.000	-	23.370.329.096
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.012.456.001)	(582.718.551)	-	(1.595.174.552)
Tại ngày 31/12/2022	365.226.702.100	11.948.323.949	7.608.511.545	4.225.869.478	303.709.049	389.313.116.121
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	110.859.418.264	3.155.515.690	2.966.273.819	2.023.913.463	-	119.005.121.236
Tại ngày 31/12/2022	213.976.286.444	2.866.442.690	4.646.019.452	1.669.307.463	-	223.158.056.049

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 226.327.736.654 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được chi tiết như sau:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên giá:				
Nhà	676.361.193.954	27.881.322.268	-	648.479.871.686
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	-	-	16.484.848.714
Cộng	692.846.042.668	27.881.322.268	-	664.964.720.400
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	321.986.968.932	37.432.523.659	-	284.554.445.273
Cơ sở hạ tầng	7.331.852.000	1.098.990.000	-	6.232.862.000
Cộng	329.318.820.932	38.531.513.659	-	290.787.307.273
Giá trị còn lại:				
Nhà	354.374.225.022			363.925.426.413
Cơ sở hạ tầng	9.152.996.714			10.251.986.714
Cộng	363.527.221.736			374.177.413.127

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của bất động sản đầu tư là 49.209.294.178 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	159.018.582.166	159.422.359.379
Chi phí trả trước kinh doanh đất	42.246.163.641	42.656.906.490
Chi phí trả trước đền bù đất	15.369.869.539	15.952.242.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.863.257.635	4.198.908.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.470.334.240	894.118.475
Chi phí kinh doanh nhà	151.730.522	727.180.711
Cộng	222.119.937.743	223.851.715.696

Giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 31/12/2022 là 116.694.073.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.18.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Số có khả năng trả nợ
Giá trị		Giá trị		
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật SEEN	7.619.083.232	7.619.083.232	9.371.810.901	9.371.810.901
Công ty TNHH Thiên Trường Phát	6.936.316.768	6.936.316.768	4.244.063.313	4.244.063.313
Công ty TNHH Phạm Ngọc Danh	7.145.851.788	7.145.851.788	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	19.442.283.331	19.442.283.331	10.816.921.220	10.816.921.220
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	27.922.647.900	27.922.647.900	150.608.535	150.608.535
Cộng	69.066.183.019	69.066.183.019	24.583.403.969	24.583.403.969

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	104.602.358	19.485.959.357	19.968.543.846	-	587.186.847
Thuế thu nhập cá nhân	-	113.445.000	3.090.090.550	3.331.640.550	-	354.995.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	7.319.703.979	7.519.991.558	-	200.287.579
Các khoản phí, lệ phí	-	85.259.566	562.947.156	581.576.376	-	103.888.786
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Cộng	-	303.306.924	30.463.701.042	31.406.752.330	-	1.246.358.212

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành (*)	8.165.197.352	10.924.187.334
Dài hạn:		
Chi phí trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	6.872.197.755	7.719.632.755
(*) Trích bổ sung tiền thuê đất tại KCN Long Thành do thay đổi đơn giá thuê so với đơn giá thuê của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ.		

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.351.220.390	14.800.306.109
Cỗ tức, lợi nhuận phải trả	194.981.000	171.341.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.456.822.333	1.190.000.000
Cộng	19.003.023.723	16.161.647.109
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	107.070.956.428	67.703.077.389
Cỗ tức, lợi nhuận phải trả	175.370.583.304	181.216.269.304
Cộng	282.441.539.732	248.919.346.693

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
--	-------------------------------	-------------------------------

Ngắn hạn:

Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện 25.709.747.436 25.709.754.385

Dài hạn:

Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện 670.668.406.167 696.295.100.847

4.17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
--	-------------------------------	-------------------------------

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại 20% 20%

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 1.374.439.632 1.543.926.632

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	VND	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị			Giá trị		
Vay ngắn hạn	20.172.000.000	20.172.000.000	20.172.000.000	11.862.631.197	11.862.631.197	11.862.631.197
Vay dài hạn	237.683.046.704	237.683.046.704	255.932.533.581	25.106.368.803	6.856.881.926	6.856.881.926
Tổng cộng	257.855.046.704	257.855.046.704	276.104.533.581	36.969.000.000	18.719.513.123	18.719.513.123

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn bao gồm:

- Khoản vay bên liên quan với số dư đến ngày 31/12/2022 là 21.934.636.228 VND là khoản vay từ Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Xem thêm Mục 8; nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các nhà xưởng thuộc cho thuê tại KCN Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 7,5%/năm và được thế chấp bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC – TD ngày 27 tháng 7 năm 2020 – Xem thêm Mục 4.10.
- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2022 là 16.994.155.480 VND là khoản vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư hạng mục xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000 m3/ngày đêm thuộc Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 4,28%/năm với thời hạn cho vay là 57 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên và được bảo đảm bằng bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà.
- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2022 là 19.231.854.518 VND là khoản vay từ Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70, 71 thuộc cho thuê tại KCN Long Thành. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 7,5%/năm với thời hạn cho vay là 60 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Khoản vay với số dư đến ngày 31/12/2022 là 199.694.400.478 VND là khoản vay từ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa nhằm mục đích bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng dự án cụm công nghiệp Long Phước 1. Khoản vay này chịu lãi suất là từ 6,6%/năm với thời hạn cho vay là 84 tháng tính từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 – Xem thêm Mục 4.11 và được bảo lãnh bởi Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	134.930.985.396	236.945.942.939	553.064.672.621
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	101.123.214.866	101.123.214.866
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.203.000.000	(10.203.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2020	-	-	-	-	(13.030.000.000)	(13.030.000.000)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	145.133.985.396	266.109.143.805	592.430.873.487
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	99.236.310.275	99.236.310.275
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	(12.741.000.000)	(12.741.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.112.000.000	(10.112.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2021 (*)	-	-	-	-	(72.763.600.000)	(72.763.600.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay (**)	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 89/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2022.

(**) Tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết HĐQT số 365/SZL-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19.2.Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty mẹ	102.380.000.000	102.380.000.000
Các đối tượng khác	97.620.000.000	97.620.000.000
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

4.19.3.Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.809.100)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	18.190.900	18.190.900

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

4.19.4.Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	99.236.310.275	101.123.214.866
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(19.847.262.055)	(12.741.000.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	79.389.048.220	88.382.214.866
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	18.190.900	18.190.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.364	4.859

(*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty tạm tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 89/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2022.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngoại tệ USD	479.807,76	408.688,76

Nợ khó đòi đã xử lý:

Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	67.639.407.772	65.613.728.235
Doanh thu kinh doanh nhà đất	5.738.825.760	15.366.551.265
Doanh thu kinh doanh nước	70.600.616.000	75.712.331.500
Doanh thu xử lý nước thải	50.223.705.977	55.084.858.013
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	144.364.146.075	134.991.658.572
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	8.035.539.478	7.550.594.261
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	63.629.109.224	33.322.701.990
Doanh thu khác	168.000.000	168.000.000
Cộng	410.399.350.286	387.810.423.836
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	4.135.157.933	3.489.102.297

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	44.293.389.504	44.249.165.823
Giá vốn kinh doanh nhà đất	4.487.249.716	9.790.691.753
Giá vốn kinh doanh nước	64.140.951.200	67.816.674.177
Giá vốn xử lý nước thải	42.853.544.827	46.847.371.539
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	43.299.059.647	35.407.421.408
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	13.366.615.666	12.331.802.204
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	63.268.403.060	32.397.022.992
Giá vốn khác	374.702.205	485.119.533
Cộng	276.083.915.825	249.325.269.429

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.173.801.954	9.165.550.603
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.309.387.200	18.283.640.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	267.159	-
Cộng	31.483.456.313	27.449.190.603

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	26.645.582.529	27.357.333.263
Chi phí vật liệu quản lý	1.928.631.975	1.101.494.891
Chi phí đồ dùng văn phòng	385.581.200	635.641.955
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.513.286.000	2.263.411.420
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	21.638.866
Chi phí dự phòng	1.550.045.766	254.299.642
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.869.814.166	1.685.413.276
Chi phí bằng tiền khác	9.463.676.732	7.323.815.234
Cộng	44.436.588.412	40.643.048.547

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí hàng thương mại	62.500.265.633	31.609.670.832
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.082.291.565	13.430.689.460
Chi phí nhân công	26.645.582.529	27.357.333.263
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.110.343.755	58.835.945.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143.164.368.897	144.461.658.092
Chi phí khác bằng tiền	16.167.779.912	12.734.293.350
Cộng	323.670.632.291	288.429.590.174

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kê toán trước thuế trong năm	118.891.756.632	123.481.013.794
Công: Các khoản điều chỉnh tăng	6.623.823.601	5.744.185.848
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(21.309.387.200)	(18.283.640.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	104.206.193.033	110.941.559.642
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	20.841.238.607.	22.188.311.928
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo thông báo của KTNN số 96/TB-KV XIII	(1.355.279.250)	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.485.959.357	22.188.311.928

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

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	255.932.533.581	16.835.751.673

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(16.791.000.000)	(8.250.000.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Tùy khách hàng bên ngoài	67.639.407.772	5.738.825.760	70.600.616.000	152.399.685.553	114.020.815.201	410.399.350.286
Công	67.639.407.772	5.738.825.760	70.600.616.000	152.399.685.553	114.020.815.201	410.399.350.286
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	23.346.018.268	1.251.576.044	6.459.664.800	95.734.010.240	7.524.165.109	134.315.434.461
Chi phí bán hàng	(324.406.676)	(24.747.367)	(304.448.933)	(1.742.625.928)	(491.688.565)	(2.887.917.469)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.891.545.434)	(584.709.118)	(7.193.252.703)	(18.149.894.459)	(11.617.186.698)	(44.436.588.412)
Thu nhập tài chính						31.483.456.313
Chi phí tài chính						(677.442.114)
Thu nhập khác						1.150.948.098
Chi phí khác						(56.134.245)
Lợi nhuận kế toán trước thuế						118.891.756.632
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(19.485.959.357)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(169.487.000)
Lợi nhuận sau thuế						99.236.310.275
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	30.209.879.985	17.598.603.088	-	150.435.282.509	16.909.448.586	215.153.214.168
Chi phí khấu hao	18.246.325.096	3.055.378.000	-	36.699.868.659	3.108.772.000	61.110.343.755

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh nhà, nền đất VND	Kinh doanh nước VND	Cho thuê nhà xưởng VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Tùy khách hàng bên ngoài	65.613.728.235	15.366.551.265	75.712.331.500	142.542.252.833	88.575.560.003	387.810.423.836
Cộng	65.613.728.235	15.366.551.265	75.712.331.500	142.542.252.833	88.575.560.003	387.810.423.836
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	21.364.562.412	5.575.859.512	7.895.657.323	94.803.029.221	8.846.045.939	138.485.154.407
Chi phí bán hàng	(338.769.754)	(75.966.487)	(374.293.474)	(1.351.431.297)	(437.884.470)	(2.578.345.482)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.580.887.082)	(1.541.225.311)	(7.593.750.845)	(16.043.285.945)	(8.883.899.364)	(40.643.048.547)
Thu nhập tài chính						27.449.190.603
Chi phí tài chính						(536.174.580)
Thu nhập khác						1.304.240.496
Chi phí khác						(3.103)
Lợi nhuận kế toán trước thuế						123.481.013.794
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(22.188.311.928)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						(169.487.000)
Lợi nhuận sau thuế						101.123.214.866
Các thông tin khác						
Chi phí mua sắm tài sản	99.741.280.471	1.531.764.558	-	11.276.586.982	178.677.521.050	291.227.153.061
Chi phí khấu hao	17.333.385.492	3.055.378.000	-	35.573.980.000	2.873.201.685	58.835.945.177

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Cỗ đồng có ảnh hưởng đáng kể
5. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15. Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
16. Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
--	-------------------------------	-------------------------------

Phải thu thương mại:

Các công ty liên kết	169.049.490	318.866.017
Các công ty cùng Tập đoàn	-	3.900.225

Cộng – Xem thêm Mục 4.3	169.049.490	322.766.242
--------------------------------	--------------------	--------------------

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
--	-------------------------------	-------------------------------

Phải thu ngắn hạn khác:

Cỗ đồng có ảnh hưởng đáng kể - Phải thu lãi dự thu	245.342.000	245.342.000
Các công ty cùng Tập đoàn – Phải thu cỗ tức	5.000.000.000	10.080.000.000
Các công ty liên kết – Phải thu tiền điện	-	2.914.435
Các công ty cùng Tập đoàn – Phải thu tiền điện	-	2.857.945

Cộng – Xem thêm Mục 4.5	5.245.342.000	10.331.114.380
--------------------------------	----------------------	-----------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
-------------------------------	-------------------------------

Trả trước ngắn hạn cho người bán:

Các công ty cùng Tập đoàn	92.400.000	11.740.925.484
Các công ty liên kết	-	5.906.670.102

Cộng – Xem thêm Mục 4.4	92.400.000	17.647.595.586
--------------------------------	-------------------	-----------------------

Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
-------------------------------	-------------------------------

Phải trả ngắn hạn cho người bán:

Các công ty liên kết	(2.682.373.369)	-
Các công ty cùng Tập đoàn	(25.240.274.531)	(150.608.535)

Cộng – Xem thêm Mục 4.12	(27.922.647.900)	(150.608.535)
---------------------------------	-------------------------	----------------------

Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
-------------------------------	-------------------------------

Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.18:

Cỗ đồng có ảnh hưởng đáng kể	(21.934.636.228)	(5.190.631.197)
------------------------------	------------------	-----------------

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

Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
-----------------	-----------------

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ:

Các công ty liên kết	3.668.410.011	3.035.074.427
Các công ty cùng Tập đoàn	466.747.922	454.027.870

Cộng – Xem thêm Mục 5.1	4.135.157.933	3.489.102.297
--------------------------------	----------------------	----------------------

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng:		
Các công ty liên kết	27.838.029.974	
Các công ty cùng Tập đoàn	192.813.443.279	136.926.324.924
Cộng	220.651.473.253	136.926.324.924
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Trả cổ tức:		
Công ty mẹ	51.190.000.000	30.714.000.000
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	5.661.000.000	3.396.600.000
Các nhân sự quản lý chủ chốt	267.995.000	194.569.500
Cộng	57.118.995.000	34.305.169.500
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập cổ tức:		
Các công ty cùng Tập đoàn	24.989.387.200	16.883.640.000
Các công ty liên kết	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	26.389.387.200	18.283.640.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	192.000.000	166.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	192.000.000	166.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	192.000.000	166.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	160.000.000	64.000.000
Ông Nguyễn Thế Phong	Thành viên	160.000.000	64.000.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)	112.000.000	64.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	160.000.000	64.000.000
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 27 tháng 04 năm 2021)	32.000.000	102.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 06 tháng 9 năm 2022)	32.000.000	-
Cộng		1.328.000.000	1.162.000.000

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.345.780.000	1.304.913.400
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.266.150.398	1.165.212.481
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	1.095.116.000	408.101.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	888.083.500	839.694.000
Cộng		4.595.129.898	3.717.920.881

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	840.350.500	860.010.000
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên	16.000.000	51.000.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	96.000.000	71.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	80.000.000	20.000.000
Cộng		1.032.350.500	1.002.010.000

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

Hiện tại, Công ty đang tạm trích bổ sung tiền thuê đất tăng 15% theo chu kỳ sau 5 năm. Tiền thuê này sẽ được điều chỉnh khi có quyết định của cơ quan Nhà nước và phụ lục hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài Nguyên Môi Trường và Công ty.

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	5.274.891.532	5.274.891.532

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	1.343.254.430	1.343.254.430
Trên 1 năm đến 5 năm	5.775.994.049	5.574.505.884
Trên 5 năm	36.067.863.939	41.544.243.636
Cộng	43.187.112.418	48.462.003.950

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	172.285.071.042	114.357.602.653
Phải thu khách hàng và phải thu khác	23.588.008.940	43.486.347.277
Đầu tư ngắn hạn	177.000.000.000	70.000.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	539.209.479.982	394.180.349.930

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
--	-------------------------------	-------------------------------

Công nợ tài chính:

Các khoản vay	257.855.046.704	18.719.513.123
Phải trả người bán và phải trả khác	188.488.359.837	107.086.787.467
Chi phí phải trả	15.037.395.107	18.643.820.089
Cộng	461.380.801.648	144.450.120.679

Rủi ro tín dụng

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền và tương đương tiền	172.285.071.042	114.357.602.653
Phải thu khách hàng và phải thu khác	23.588.008.940	43.486.347.277
Cộng	195.873.079.982	157.843.949.930

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Mục 4.6 trong Bảng thuyết minh báo cáo tài chính cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	20.172.000.000	81.417.403.409	8.165.197.352	109.754.600.761
Từ 1 – 5 năm	237.683.046.704	107.070.956.428	6.872.197.755	351.626.200.887
Tại ngày 31/12/2022	257.855.046.704	188.488.359.837	15.037.395.107	461.380.801.648

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	11.862.631.197	39.383.710.078	10.924.187.334	62.170.528.609
Từ 1 – 5 năm	6.856.881.926	67.703.077.389	7.719.632.755	82.279.592.070
Tại ngày 01/01/2022	18.719.513.123	107.086.787.467	18.643.820.089	144.450.120.679

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

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
--	--	---

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.859	4.447
--------------------------------------	-------	-------

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự khác biệt giữa tỷ lệ tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi kế hoạch được sử dụng để ước tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu khi phát hành báo cáo tài chính năm trước và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua sau đó.

Thuyết minh báo cáo tài chính (Trích):

	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
--	--	---

Mục 7: Báo cáo bộ phận

Chi phí mua sắm tài sản	291.227.153.061	16.201.880.118
-------------------------	-----------------	----------------

Việc trình bày lại chi phí mua sắm tài sản là do trình bày bổ sung chi phí mua sắm liên quan đến chi phí xây dựng cơ bản dở dang để phù hợp với quy định. Việc trình bày bổ sung này không ảnh hưởng đến các số liệu đã báo cáo trong Báo cáo tài chính năm 2021. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc trình bày lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng báo cáo tài chính.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

A blue ink signature of "Phạm Trần Hưng Thịnh" with "Kế toán trưởng" written below it.

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

A blue ink signature of "Tiêu Thị Cẩm Anh" with "Người lập" written below it.

Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2023

