

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: .92./SZB

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2023

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

Kính gửi:

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

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

Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/03/2023 tại đường dẫn: www.szb.com.vn.

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

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Chuyên

Số: 99.../SZB

Đồng Nai, ngày 08 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. BCTC năm 2022

- BCTC năm 2022 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:
+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có Không

+ Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có Không

+ Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có Không

2. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản (*các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2021 đến thời điểm này nếu có*):

- Nội dung giao dịch: Không
- Đối tác giao dịch: Không
- Tỷ lệ giao dịch (*giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất*): Không
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK HĐQT

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bá Chuyên



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG BÌNH**

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 BÌNH

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 41

789.0
CÔNG TY
SONADEZI LONG BÌNH
TỔNG GIÁM ĐỐC
KẾ TOÁN
PHÓ GIAO DỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (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, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Ông Phạm Văn Tỉnh	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2022)
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2022)
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2022)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- 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.

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 tại 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,



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 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 +84 28 3327 5026
F +84 28 3327 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 55/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Các thành viên Hội đồng thành viên
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2023 từ trang 05 đến trang 41, 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 Bình 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



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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2023



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2019-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐÓI 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 NGÁN HẠN				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100		278.412.284.879	282.368.576.795
1. Tiền	110	4.1	72.032.440.549	85.537.856.112
2. Các khoản tương đương tiền	111		22.032.440.549	15.537.856.112
	112		50.000.000.000	70.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	122.700.000.000	98.600.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		122.700.000.000	98.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73.617.456.876	87.352.794.238
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	16.874.952.902	34.503.632.448
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	57.483.887.603	52.927.526.183
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	324.320.287	949.702.220
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.065.703.916)	(1.028.066.613)
IV. Hàng tồn kho	140		5.820.361.215	5.719.378.026
1. Hàng tồn kho	141	4.7	5.820.361.215	5.719.378.026
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.242.026.239	5.158.548.419
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.16	4.242.026.239	2.259.822.013
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	2.898.726.406
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.010.920.741.920	915.402.502.063
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.470.000.000	91.470.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	91.470.000.000	91.470.000.000
II. Tài sản cố định	220		390.072.921.768	325.719.681.788
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	357.752.861.978	292.408.314.173
Nguyên giá	222		912.168.145.045	818.275.830.533
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(554.415.283.067)	(525.867.516.360)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	32.320.059.790	33.311.367.615
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(62.241.050.476)	(61.249.742.651)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	49.607.566.312	53.891.190.604
1. Nguyên giá	231		87.911.051.017	87.911.051.017
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.303.484.705)	(34.019.860.413)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.998.835.779	25.057.103.600
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	28.998.835.779	25.057.103.600
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.000.000.000	40.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		410.771.418.061	379.264.526.071
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	407.730.727.317	376.223.835.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.13	3.040.690.744	3.040.690.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.289.333.026.799	1.197.771.078.858

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đăng trên website Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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		715.844.601.147	612.422.695.794
I. Nợ ngắn hạn	310		128.118.706.312	112.290.478.723
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	36.015.243.028	24.311.651.285
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	14.023.333.594	19.732.842.315
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	5.349.085.070	5.490.483.293
4. Phải trả người lao động	314	4.17	4.408.900.065	4.775.710.453
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	15.203.453.720	15.203.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	25.051.142.833	23.673.638.102
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	5.938.035.118	1.222.424.833
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	8.367.000.000	1.434.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.22	13.762.512.884	16.446.274.722
II. Nợ dài hạn	330		587.725.894.835	500.132.217.071
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	555.761.237.847	484.048.498.889
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	9.248.921.732	10.146.718.182
3. Vay dài hạn	338	4.21	22.715.735.256	5.937.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		573.488.425.652	585.348.383.064
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	573.488.425.652	585.348.383.064
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		103.615.622.349	93.139.633.932
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		164.260.171.397	186.596.117.226
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		93.529.381.704	81.836.233.057
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.730.789.693	104.759.884.169
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.289.333.026.799	1.197.771.078.858



Nguyễn Bá Chuyên

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Đặng Hải Bằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng

Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	361.157.072.015	341.117.701.679
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		361.157.072.015	341.117.701.679
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	212.331.334.897	199.651.211.404
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148.825.737.118	141.466.490.275
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	6.829.925.509	8.978.170.525
6. Chi phí tài chính	22		578.635.054	608.563.000
Trong đó, chi phí lãi vay	23		578.635.054	608.563.000
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	25.221.874.941	22.377.391.037
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		129.855.152.632	127.458.706.763
9. Thu nhập khác	31		1.170.509.040	1.212.034.865
10. Chi phí khác	32		12.757.013	352
11. Lợi nhuận khác	40		1.157.752.027	1.212.034.513
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		131.012.904.659	128.670.741.276
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	24.282.114.966	23.910.857.107
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		106.730.789.693	104.759.884.169
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.3	3.277	3.239
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.3	3.277	3.239



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		131.012.904.659	128.670.741.276
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	33.822.698.824	31.370.336.419
Các khoản dự phòng	03	5.5	37.637.303	75.311.125
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.829.925.509)	(8.978.170.525)
Chi phí lãi vay	06		578.635.054	608.563.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		158.621.950.331	151.746.781.295
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.579.126.242	(46.155.048.797)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(100.983.189)	766.014.261
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		36.677.890.579	(2.202.251.877)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(25.877.208.602)	11.838.479.603
Tiền lãi vay đã trả	14		(627.999.054)	(613.204.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(24.818.720.390)	(25.450.179.307)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	20.860.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.274.508.943)	(10.664.824.474)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		147.179.546.974	79.286.626.704
II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(56.640.365.767)	(50.316.126.763)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(135.200.000.000)	(188.600.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		111.100.000.000	227.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cỗ tức và lợi nhuận được chia	27		7.343.667.974	14.104.558.471
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(73.396.697.793)	2.188.431.708

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Mẫu số B 03 - DN

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

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	27.407.735.256	15.741.592.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(3.696.000.000)	(17.175.592.000)
3. Cỗ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.23.5	(111.000.000.000)	(75.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(87.288.264.744)	(76.434.000.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(13.505.415.563)	5.041.058.412
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		85.537.856.112	80.496.797.700
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	72.032.440.549	85.537.856.112
(70 = 50+60+61)				



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

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

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Các cổ đông khác	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
Cộng	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 97 (31/12/2021: 96).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cáp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại 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.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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".

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tồn thất đầu tư tài chính

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 tồn 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 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kê toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm 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.

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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 | 6 - 35 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 7 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 5 - 25 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 4 - 10 năm |

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

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 đèn bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Quyền sử dụng đất này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng còn lại của các lô đất.

Phần mềm máy vi tính

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

3.8. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 10 - 20 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.13. Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 02 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Công ty thuê tại khu công nghiệp Châu Đức, thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phần hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất này được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán nhà - nền đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà - đất nền đã được bàn giao cho khách hàng.

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.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

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

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Cho 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, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác 10%

Các loại thuế khác

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

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

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. Báo cáo bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.25. Các bên liên quan**

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

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	38.778.151	21.003.749
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.993.662.398	15.516.852.363
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	70.000.000.000
 Cộng	72.032.440.549	85.537.856.112

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất 5,8%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 03 đến 12 tháng với lãi suất 4,7%/năm đến 7,1%/năm.

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	215.325.810	2.835.288.510
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	3.066.587.291	
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	2.270.143.924	2.004.256.249
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	-	5.001.464.840
Công ty TNHH Nhà xưởng Chuyên nghiệp	-	3.554.547.338
Các khách hàng khác (*)	11.322.895.877	21.108.075.511
Cộng	16.874.952.902	34.503.632.448

(*) 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
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	52.462.698.694	51.517.302.242
Các nhà cung cấp khác	5.021.188.909	1.410.223.941
Cộng	57.483.887.603	52.927.526.183

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Giá trị	VND	Giá trị
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	16.875.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	112.675.068	-	626.417.533	-
Phải thu người lao động	29.000.000	-	76.300.850	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	140.233.337	-	140.233.337	-
Phải thu khác	42.411.882	-	89.875.500	-
Cộng	324.320.287	-	949.702.220	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
Dài hạn				
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
(*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.				
4.6. Nợ xấu				
Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022		
VND		VND		
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	3.066.587.291	2.000.883.375	2.739.614.679	1.711.548.066
4.7. Hàng tồn kho				
Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022		
VND		VND		
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công cụ, dụng cụ	152.816.927	-	149.358.167	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.667.544.288		5.570.019.859	
<i>Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom</i>	5.022.450.000	-	5.022.450.000	-
<i>Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom</i>	367.610.525	-	286.462.343	-
<i>Chi phí đèn bù khu dân cư Trảng Bom</i>	261.107.516	-	261.107.516	-
<i>Các chi phí khác</i>	16.376.247	-	-	-
Cộng	5.820.361.215	-	5.719.378.026	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2022	545.439.368.514	7.750.085.724	258.825.922.191	6.260.454.104	818.275.830.533
Mua trong năm	-	-	-	62.000.000	62.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	64.774.734.441	7.089.022.752	21.966.557.319	-	93.830.314.512
Tại ngày 31/12/2022	610.214.102.955	14.839.108.476	280.792.479.510	6.322.454.104	912.168.145.045
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	349.462.518.727	4.694.958.405	168.308.807.809	3.401.231.419	525.867.516.360
Khấu hao trong năm	17.607.892.193	816.947.384	9.059.182.299	1.063.744.831	28.547.766.707
Tại ngày 31/12/2022	367.070.410.920	5.511.905.789	177.367.990.108	4.464.976.250	554.415.283.067
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	195.976.849.787	3.055.127.319	90.517.114.382	2.859.222.685	292.408.314.173
Tại ngày 31/12/2022	243.143.692.035	9.327.202.687	103.424.489.402	1.857.477.854	357.752.861.978

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 309.112.278.969 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2022	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 31/12/2022	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	61.107.298.014	142.444.637	61.249.742.651
Khấu hao trong năm	967.531.980	23.775.845	991.307.825
Tại ngày 31/12/2022	62.074.829.994	166.220.482	62.241.050.476
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	33.271.191.142	40.176.473	33.311.367.615
Tại ngày 31/12/2022	32.303.659.162	16.400.628	32.320.059.790

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.379.473.199 VND.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên giá:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864	-	1.742.009.864
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910	-	1.277.787.910
Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000	-	2.270.100.000
Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590	-	10.064.815.590
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	68.080.841	-	68.080.841
Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652	-	6.858.015.652
Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771	-	9.549.943.771
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	11.209.061.200	-	11.209.061.200
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	8.751.883.602	-	8.751.883.602
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	20.991.598.896	-	20.991.598.896
Nhà xưởng KCN Thạnh Phú	8.956.934.282	-	8.956.934.282
Cộng	87.911.051.017	-	87.911.051.017
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.385.559.221	94.076.769	1.291.482.452
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	509.189.734	63.889.396	445.300.338
Nhà văn phòng VietNamFatt	1.748.184.314	109.876.986	1.638.307.328
Nhà xưởng VietNamFatt	7.726.749.178	490.523.664	7.236.225.514
Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	66.716.606	1.818.981	64.897.625
Nhà xưởng đường 16A	4.597.954.410	439.840.452	4.158.113.958
Nhà xưởng Phillips	3.404.966.600	477.497.189	2.927.469.411
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	3.417.809.520	593.420.548	2.824.388.972
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	2.608.868.420	437.594.180	2.171.274.240
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	3.185.608.796	1.049.579.945	2.136.028.851
Nhà xưởng KCN Thạnh Phú	3.481.058.497	525.506.182	2.955.552.315
Cộng	38.303.484.705	4.283.624.292	34.019.860.413
Giá trị còn lại:			
Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	356.450.643	-	450.527.412
Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	768.598.176	-	832.487.572
Nhà văn phòng VietNamFatt	521.915.686	-	631.792.672
Nhà xưởng VietNamFatt	2.338.066.412	-	2.828.590.076
Công trình Huekai	-	-	-
Bể chứa nước ngầm 50m3 Textchempack	1.364.235	-	3.183.216
Nhà xưởng đường 16A	2.260.061.242	-	2.699.901.694
Nhà xưởng Phillips	6.144.977.171	-	6.622.474.360
Nhà xưởng mở rộng Bluescope	7.791.251.680	-	8.384.672.228
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 1	6.143.015.182	-	6.580.609.362
Nhà xưởng đường 19A - Giai đoạn 2	17.805.990.100	-	18.855.570.045
Nhà xưởng KCN Thạnh Phú	5.475.875.785	-	6.001.381.967
Cộng	49.607.566.312	-	53.891.190.604

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 30.093.982.453 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.170.819.409 VND.

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

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Công trình khu công nghiệp Thạnh Phú	25.389.934.378	24.157.819.360
Công trình khu công nghiệp Châu Đức	14.291.422.699	1.727.474.127
Công trình khu công nghiệp Biên Hòa 2	10.987.128.335	1.482.953.492
Công trình khu công nghiệp Xuân Lộc	111.383.344	762.080.883
Công trình khu công nghiệp Gò Dầu	-	18.306.101.361
Sửa chữa lớn tài sản cố định	3.608.901.401	899.284.240
Cộng	28.998.835.779	25.057.103.600

4.12. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	318.499.087.822	287.287.148.603
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	34.030.376.515	34.980.149.791
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.817.138.325	16.504.086.149
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	14.535.213.580	15.167.569.868
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.729.879.681	3.841.219.373
Công cụ, dụng cụ	1.238.152.912	343.627.352
Các khoản khác	19.880.878.482	18.100.034.191
Cộng	407.730.727.317	376.223.835.327

4.13. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại

Là khoản liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ về tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu trích bổ sung cho giai đoạn 2006 - 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	Số có khả năng trả nợ Giá trị	VND	Số có khả năng trả nợ Giá trị
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8		1.051.369.172	1.051.369.172	1.398.813.343
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	5.590.426.519	5.590.426.519	8.108.891.682	8.108.891.682
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	4.957.279.212	4.957.279.212	4.125.920.980	4.125.920.980
Công ty TNHH Đại Hùng Anh	3.706.401.471	3.706.401.471	-	-
Các nhà cung cấp khác (*)	20.709.766.654	20.709.766.654	10.678.025.280	10.678.025.280
Cộng	<u>36.015.243.028</u>	<u>36.015.243.028</u>	<u>24.311.651.285</u>	<u>24.311.651.285</u>

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Các khách hàng khác	-	5.709.508.721
Cộng	<u>14.023.333.594</u>	<u>19.732.842.315</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.16. Thuế và các khoản phải thu, 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 giá trị gia tăng được khấu trừ			4.242.026.239	18.777.785.023	(16.795.580.797)	2.259.822.013
Thuế giá trị gia tăng	-	-	17.610.479.872	(17.610.479.872)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.594.392.869	24.282.114.966	(24.818.720.390)	-	5.130.998.293
Thuế thu nhập cá nhân	-	754.692.201	3.270.941.481	(2.875.734.280)	-	359.485.000
Tiền thuê đất	-	-	9.864.009.296	(6.957.770.050)	2.898.726.406	-
Thuê sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	7.512.840	(7.512.840)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	-	5.349.085.070	55.038.058.455	(52.273.217.432)	2.898.726.406	5.490.483.293

4.17. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2022.

4.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước tiền thuê đất điều chỉnh của Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2006 - 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Doanh thu chưa thực hiện**

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

Ngắn hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng
mặt bằng:

Khu công nghiệp Biên Hòa 2	10.269.741.535	10.272.938.278
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.369.455.992
Khu công nghiệp Thạnh Phú	5.621.893.904	4.992.751.388
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.364.672	38.492.444
Cộng	25.051.142.833	23.673.638.102

Dài hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng
mặt bằng:

Khu công nghiệp Gò Dầu	205.264.400.682	152.534.351.274
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	173.962.814.518	178.856.453.231
Khu công nghiệp Thạnh Phú	169.908.610.855	151.371.405.099
Khu công nghiệp Xuân Lộc	6.625.411.792	1.286.289.285
Cộng	555.761.237.847	484.048.498.889

4.20. Phải trả khác

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

Ngắn hạn:

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.268.053.543	634.346.324
Lãi vay phải trả	73.892.000	24.528.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	596.089.575	563.550.509
Cộng	5.938.035.118	1.222.424.833

Dài hạn:

Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	8.433.318.182	9.420.518.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	815.603.550	726.200.000

Cộng	9.248.921.732	10.146.718.182
-------------	----------------------	-----------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	3.843.000.000	3.843.000.000	3.843.000.000	1.434.000.000	1.434.000.000	1.434.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	4.524.000.000	4.524.000.000	6.786.000.000	2.262.000.000	-	-
Cộng	8.367.000.000	8.367.000.000	10.629.000.000	3.696.000.000	1.434.000.000	1.434.000.000
Dài hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	16.640.839.275	16.640.839.275	14.546.839.275	3.843.000.000	5.937.000.000	5.937.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai	6.074.895.981	6.074.895.981	12.860.895.981	6.786.000.000	-	-
Cộng	22.715.735.256	22.715.735.256	27.407.735.256	10.629.000.000	5.937.000.000	5.937.000.000

Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 07/2019/HĐĐT-TD ngày 02 tháng 08 năm 2019 để đầu tư nhà xưởng tại khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Hợp đồng vay số 12/2022/ HĐĐT-TD ngày 01 tháng 08 năm 2022 để đầu tư xây dựng nhà xưởng số 2 và khu công nghiệp Thạnh Phú với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 90 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số bất động sản đầu tư thuộc sở hữu của Công ty - Xem thêm Mục 4.10.

Vay Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng vay số 11/2021/HĐTD-QBVMT ngày 11 tháng 10 năm 2021 để đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại khu công nghiệp Xuân Lộc với lãi suất 2,6%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	16.446.274.722	16.280.748.218
Trích lập trong năm	7.590.747.105	10.809.490.978
Tăng khác	-	20.860.000
Sử dụng trong năm	(10.274.508.943)	(10.664.824.474)
Số dư cuối năm	13.762.512.884	16.446.274.722

4.23. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2021	300.000.000.000	5.612.631.906	81.847.027.407	178.938.330.560	566.397.989.873
Lãi trong năm trước	-	-	-	104.759.884.169	104.759.884.169
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.292.606.525	(11.292.606.525)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.809.490.978)	(10.809.490.978)
Chia cổ tức	-	-	-	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2022	300.000.000.000	5.612.631.906	93.139.633.932	186.596.117.226	585.348.383.064
Lãi trong năm nay	-	-	-	106.730.789.693	106.730.789.693
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	10.475.988.417	(10.475.988.417)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(7.590.747.105)	(7.590.747.105)
Chia cổ tức	-	-	-	(111.000.000.000)	(111.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	300.000.000.000	5.612.631.906	103.615.622.349	164.260.171.397	573.488.425.652

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

4.23.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	106.730.789.693	104.759.884.169
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(8.431.732.386)	(7.590.747.105)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	98.299.057.307	97.169.137.064
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.277	3.239

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022 được trừ ra khi tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 32/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.23.5. Cổ tức**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức năm 2020 (25%)	-	75.000.000.000
Cổ tức năm 2021 (25%)	75.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2022 (12%)	36.000.000.000	-
Cộng	111.000.000.000	75.000.000.000

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 32/NQ-ĐHCD-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022, cổ tức năm 2021 được chia với tỷ lệ 25% vốn điều lệ.
- Căn cứ vào Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/NQ-HĐQT-SZB ngày 25 tháng 10 năm 2022, cổ tức đợt 1 năm 2022 tạm chia với tỷ lệ 12% vốn điều lệ.

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 và kinh doanh hạ tầng	238.491.796.580	218.026.813.638
Doanh thu kinh doanh nước sạch	78.234.446.400	78.432.199.780
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	33.851.489.207	31.844.411.902
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh Kho ICD	10.579.339.828	10.101.094.541
Doanh thu kinh doanh nhà	-	2.713.181.818
Cộng	361.157.072.015	341.117.701.679
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	7.538.428.900	7.989.942.833

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	119.886.189.093	112.450.243.193
Giá vốn kinh doanh nước sạch	77.669.966.462	75.102.150.409
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	14.775.179.342	10.995.015.289
Giá vốn kinh doanh nhà	-	1.103.802.513
Cộng	212.331.334.897	199.651.211.404

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong năm.

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.504.022.509	3.917.613.350
Chi phí đồ dùng văn phòng	609.021.069	2.905.736.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.557.019.555	3.078.061.156
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	103.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	37.637.303	75.311.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.382.911.186	7.840.393.421
Chi phí quản lý khác	3.128.263.319	4.457.275.557
 Cộng	25.221.874.941	22.377.391.037

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	27.806.184.557	27.320.361.499
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.822.698.824	31.370.336.419
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	37.637.303	75.311.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.211.038.863	154.934.064.452
Chi phí khác bằng tiền	3.773.174.720	7.510.091.128
 Cộng	237.650.734.267	221.210.164.623

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 kế toán trước thuế trong năm	131.012.904.659	128.670.741.276
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	977.010.000	984.638.800
 Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	131.989.914.659	129.655.380.076
Thu nhập được miễn thuế	(10.579.339.828)	(10.101.094.541)
 Thu nhập tính thuế	121.410.574.831	119.554.285.535
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
 Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	24.282.114.966	23.910.857.107

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	27.407.735.256	15.741.592.000

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	(3.696.000.000)	(17.175.592.000)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

	<u>Lĩnh vực cho thuê</u>		<u>Kinh doanh nước sạch</u>		<u>Các lĩnh vực khác</u>		ĐVT: Triệu đồng	
	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Tổng cộng</u>	<u>Năm 2022</u>
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	272.343	249.871	78.234	78.432	10.579	12.814	361.157	341.117
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	137.682	126.426	564	3.330	10.579	11.710	148.825	141.466
Chi phí không phân bổ							(25.227)	(22.377)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.158	1.212
Thu nhập tài chính							6.830	8.978
Chi phí tài chính							(573)	(609)
Lợi nhuận trước thuế							131.013	128.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(24.282)	(23.911)
Lợi nhuận sau thuế							106.731	104.760



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

	<u>Lĩnh vực cho thuê</u>		<u>Kinh doanh nước sạch</u>		<u>Các lĩnh vực khác</u>		<u>Tổng cộng</u>		<u>ĐVT: Triệu đồng</u>	
	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>								
Tài sản không phân bô									1.289.333	1.197.771
Nợ phải trả không phân bô									715.845	612.423
	<u>Lĩnh vực cho thuê</u>		<u>Kinh doanh nước sạch</u>		<u>Các lĩnh vực khác</u>		<u>Tổng cộng</u>			
	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>								
Chi phí mua sắm tài sản									(56.640)	(50.316)
Chi phí khấu hao									33.823	31.390

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.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

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

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. Các Công ty thành viên trong cùng Tập đoàn Sonadezi | Công ty trong nội bộ tập đoàn |
| 3. Hội đồng quản trị và 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	Tại ngày 01/01/2022
VND	VND

Phải thu ngắn hạn của khách hàng:

Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	161.930.160	165.574.710
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	45.764.250	37.963.800
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	7.631.400	2.631.750.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	215.325.810	2.835.288.510

Phải trả người bán ngắn hạn:

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	593.499.000	593.867.976
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	457.870.172	796.897.382
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	6.248.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	1.799.985
Cộng - Xem thêm Mục 4.14	1.051.369.172	1.398.813.343

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

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND

Bán hàng và cung cấp dịch vụ:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	5.067.244.400	5.278.467.533
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.033.828.000	2.166.455.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	437.356.500	545.019.500
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	7.538.428.900	7.989.942.833

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	
Mua hàng hóa, dịch vụ:			
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	52.667.726.194	51.229.435.956	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	6.591.634.411	6.311.310.282	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.686.230.650	1.567.380.156	
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	815.040.000	1.243.920.000	
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	130.000.000	-	
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	73.175.000	60.320.000	
Cộng	61.963.806.255	60.412.366.394	
Chia cổ tức:			
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	51.307.900.000	34.667.500.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	9.329.387.200	6.303.640.000	
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	4.664.682.500	3.135.812.500	
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.865.873.000	1.260.725.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	155.488.800	105.060.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	155.488.800	105.060.000	
Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.922.508.800	1.281.810.000	
Cộng	69.401.329.100	46.859.607.500	
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:			
<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	182.333.333	221.000.000
Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	274.111.111
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị	187.888.889	-
Ông Phạm Văn Tỉnh	Thành viên Hội đồng quản trị	166.333.333	221.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	166.333.333	221.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	166.333.333	221.000.000
Cộng		869.222.221	1.158.111.111

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> VND	<u>Năm 2021</u> VND
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	765.348.406	-
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	225.457.385	886.896.957
Bà Lương Minh Hiền	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	446.098.671
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 01/06/2022)	395.801.048	-
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2022)	259.349.499	689.933.297
Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2022)	783.040.827	-
Bà Lê Thị Ngọc Sáu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2022)	267.594.618	792.305.195
Cộng		2.696.591.783	2.815.234.120

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> VND	<u>Năm 2021</u> VND
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/04/2022)	486.408.217	-
Ông Đặng Hải Bằng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26/04/2022)	-	709.765.880
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	82.666.667	106.222.222
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	82.666.667	106.222.222
Cộng		651.741.551	922.210.324

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**10. 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 (Đã được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.239	3.216

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được báo cáo lại là để điều chỉnh trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 32/NQ-ĐHCĐ-SZB ngày 26 tháng 04 năm 2022 do trong Báo cáo tài chính năm 2021 số liệu này là số tạm trích.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 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.



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hoàng
Người lập

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023