

Số: 27.B./SZB

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2023

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: 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 Quý 4 năm 2022.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/01/2023 tại đường dẫn: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn).

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

**\* Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022 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

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) quý 4/2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. BCTC quý 4/2022**

- BCTC quý 4/2022 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**



SONADEZI  
LONG BINH  
MEMBER OF SONADEZI

**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam  
Website: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn)  
Điện thoại: +84 251 383 4700  
Fax: +84 251 383 5164  
E-mail: [info@szb.com.vn](mailto:info@szb.com.vn)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4 NĂM 2022**



Tháng 01/2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>278.371.544.138</b>	<b>282.368.576.795</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>72.032.440.549</b>	<b>85.537.856.112</b>
1. Tiền	111		22.032.440.549	15.537.856.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	70.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>122.700.000.000</b>	<b>98.600.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	122.700.000.000	98.600.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>73.617.456.876</b>	<b>87.352.794.238</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	16.874.952.902	34.503.632.448
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	57.483.887.603	52.927.526.183
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	324.320.287	949.702.220
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.065.703.916)	(1.028.066.613)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>5.820.361.215</b>	<b>5.719.378.026</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	5.820.361.215	5.719.378.026
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.201.285.498</b>	<b>5.158.548.419</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	V.15	4.201.285.498	2.259.822.013
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	2.898.726.406
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.010.920.741.920</b>	<b>915.402.502.063</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>91.470.000.000</b>	<b>91.470.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	91.470.000.000	91.470.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>393.180.435.596</b>	<b>325.719.681.788</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	360.860.375.806	292.408.314.173
<i>Nguyên giá</i>	222		915.275.658.873	818.275.830.533
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(554.415.283.067)	(525.867.516.360)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	32.320.059.790	33.311.367.615
<i>Nguyên giá</i>	228		94.561.110.266	94.561.110.266
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(62.241.050.476)	(61.249.742.651)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>49.607.566.312</b>	<b>53.891.190.604</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		87.911.051.017	87.911.051.017
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(38.303.484.705)	(34.019.860.413)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>25.891.321.951</b>	<b>25.057.103.600</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	25.891.321.951	25.057.103.600
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.000.000.000	40.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>410.771.418.061</b>	<b>379.264.526.071</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	407.730.727.317	376.223.835.327
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	3.040.690.744	3.040.690.744
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.289.292.286.058</b>	<b>1.197.771.078.858</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>715.803.860.406</b>	<b>612.422.695.794</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>124.081.765.571</b>	<b>112.290.478.723</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	35.974.502.287	24.311.651.285
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	14.023.333.594	19.732.842.315
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.349.085.070	5.490.483.293
4. Phải trả người lao động	314	V.16	4.408.900.065	4.775.710.453
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	15.203.453.720	15.203.453.720
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	25.051.142.833	23.673.638.102
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	1.941.835.118	1.222.424.833
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		8.367.000.000	1.434.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	13.762.512.884	16.446.274.722
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>591.722.094.835</b>	<b>500.132.217.071</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	555.761.237.847	484.048.498.889
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	13.245.121.732	10.146.718.182
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		22.715.735.256	5.937.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

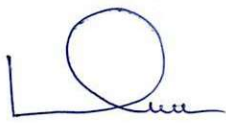
Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hoà 2, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022****Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>573.488.425.652</b>	<b>585.348.383.064</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>573.488.425.652</b>	<b>585.348.383.064</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>	<i>V.21</i>	<i>300.000.000.000</i>	<i>300.000.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	103.615.622.349	93.139.633.932
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	164.260.171.397	186.596.117.226
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>93.529.381.704</i>	<i>81.836.233.057</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>70.730.789.693</i>	<i>104.759.884.169</i>
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.289.292.286.058</b>	<b>1.197.771.078.858</b>

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập biểu



Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

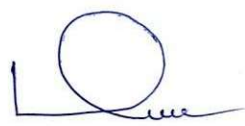
Mã số thuế: 3601867699

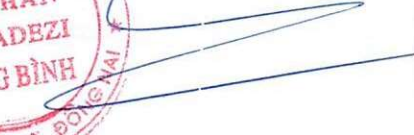
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
QUÝ 4/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	93.348.784.738	83.264.652.404	361.157.072.015	341.117.701.679
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		93.348.784.738	83.264.652.404	361.157.072.015	341.117.701.679
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	60.475.417.701	50.469.428.944	212.331.334.897	199.651.211.404
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.873.367.037	32.795.223.460	148.825.737.118	141.466.490.275
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.020.466.233	4.526.610.255	6.829.925.509	8.978.170.525
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	213.456.054	167.389.000	578.635.054	608.563.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		213.456.054	167.389.000	578.635.054	608.563.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.661.010.498	7.293.796.430	25.221.874.941	22.377.391.037
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.019.366.718	29.860.648.285	129.855.152.632	127.458.706.763
11. Thu nhập khác	31	VI.6	345.595.676	342.999.896	1.170.509.040	1.212.034.865
12. Chi phí khác	32	VI.7	550	126	12.757.013	352
13. Lợi nhuận khác	40		345.595.126	342.999.770	1.157.752.027	1.212.034.513
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.364.961.844	30.203.648.055	131.012.904.659	128.670.741.276
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		5.594.392.869	6.158.130.111	24.282.114.966	23.910.857.107
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.770.568.975	24.045.517.944	106.730.789.693	104.759.884.169
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		726	802	3.558	3.492
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		726	802	3.558	3.492

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2023


Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập biểu

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng
  
Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1 đường 3A Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế: 3601867699

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		27.364.961.844	30.203.648.055	131.012.904.659	128.670.741.276
2. Điều chỉnh cho các khoản						
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		8.888.938.357	9.044.768.103	34.084.672.497	31.370.336.419
Các khoản dự phòng	03		(1.628.472.341)	59.879.954	37.637.303	75.311.125
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.020.466.233)	(4.526.610.255)	(6.829.925.509)	(8.978.170.525)
Chi phí lãi vay	06		213.456.054	167.389.000	578.635.054	608.563.000
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		32.818.417.681	34.949.074.857	158.883.924.004	151.746.781.295
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(21.470.579.872)	(27.968.022.045)	23.907.310.180	(45.820.489.772)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.997.928	780.309.132	(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		10.691.931.978	(11.907.908.847)	79.993.112.302	(1.560.490.996)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.496.515.773)	(2.563.093.001)	(31.506.891.990)	7.370.874.978
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(388.779.000)	(167.389.000)	(753.958.000)	(612.656.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.332.340.107)	(12.824.035.559)	(24.818.720.390)	(25.450.179.307)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.705.214.057)	(1.321.613.275)	(10.144.262.730)	(10.643.964.474)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.124.918.778	(21.022.677.738)	195.459.530.187	75.795.889.985
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(59.283.034.263)	(24.711.979.595)	(106.515.460.568)	(46.997.265.110)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(87.600.000.000)	(156.500.000.000)	(188.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		36.000.000.000	87.000.000.000	132.400.000.000	227.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.986.834.520	4.406.325.323	7.316.249.342	14.276.433.537
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.296.199.743)	(20.905.654.272)	(123.299.211.226)	5.679.168.427
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		9.986.175.423	15.741.592.000	27.407.735.256	15.741.592.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.489.500.000)	(16.100.092.000)	(3.696.000.000)	(17.175.592.000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35.473.772.280)	-	(109.377.469.780)	(75.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26.977.096.857)	(358.500.000)	(85.665.734.524)	(76.434.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(46.148.377.822)	(42.286.832.010)	(13.505.415.563)	5.041.058.412
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		118.180.818.371	127.824.688.122	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 kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		72.032.440.549	85.537.856.112	72.032.440.549	85.537.856.112

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập biểu

Đặng Hải Bằng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

	Cuối kỳ		Đầu kỳ		VND
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22%	138.670.000.000	46,22%	
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3%	9.000.000.000	3%	
Cổ đông khác	152.330.000.000	50,78%	152.330.000.000	50,78%	
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100%</b>	

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, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 12 năm 2022 là 97 người (31/12/2021: 96 người).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Chi thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoàn thiện xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chính);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Hoạt động tư vấn pháp lý
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh nhà cửa.

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

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

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Năm tài chính**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục IV dưới đây.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này áp dụng các chính sách kế toán theo các thông tư sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.
- Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	38.778.151	21.003.749
Tiền gửi ngân hàng	21.993.662.398	15.516.852.363
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	70.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>72.032.440.549</u></b>	<b><u>85.537.856.112</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến không quá 12 tháng tại các ngân hàng, lãi suất từ 4,7%/năm đến 7,1%/năm.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận 40.000.000.000 đồng, tương ứng với 10% vốn điều lệ.

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

**3. Phải thu của khách hàng**

a. Ngắn hạn:	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu từ khách hàng		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	2.270.143.924	2 004 256 249
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	3.066.587.291	2.739.614.679
Công ty TNHH Nhà xưởng Chuyên Nghiệp	-	3.554.547.338
Các khách hàng khác	11.322.895.877	23.369.925.672
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục VII	215.325.810	2.835.288.510
<b>Cộng</b>	<b><u>16.874.952.902</u></b>	<b><u>34.503.632.448</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	52.462.698.694	51.517.302.242
Các khách hàng khác	5.021.188.909	1.410.223.941
<b>Cộng</b>	<b><u>57.483.887.603</u></b>	<b><u>52.927.526.183</u></b>

**5. Phải thu khác**

<b>b. Ngắn hạn:</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	140.233.337	140.233.337
Tạm ứng	29.000.000	76.300.850
Phải thu khác	155.086.950	716.293.033
Phải thu khác các bên liên quan – Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	16.875.000
<b>Cộng</b>	<b>324.320.287</b>	<b>949.702.220</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân cảng Long Bình	91.470.000.000	91.470.000.000
<b>Cộng</b>	<b>91.470.000.000</b>	<b>91.470.000.000</b>

▪ 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 đồng, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 đồng, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

**6. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>5.820.361.215</b>	<b>5.719.378.026</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:		
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom	5.022.450.000	5.022.450.000
Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom	367.610.525	286.462.343
Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom	261.107.516	261.107.516
Các chi phí khác tại khu dân cư Trảng Bom	16.367.247	-
<b>Cộng</b>	<b>5.667.535.288</b>	<b>5.570.019.859</b>

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	545.439.368.514	7.750.085.724	258.825.922.191	6.260.454.104	818.275.830.533
Tăng do mua sắm mới	-	-	-	62.000.000	62.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	58.856.718.204	7.089.022.752	30.992.087.384	-	96.937.828.340
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>604.296.086.718</b>	<b>14.839.108.476</b>	<b>289.818.009.575</b>	<b>6.322.454.104</b>	<b>915.275.658.873</b>

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

**Giá trị hao mòn**

Số đầu năm	349.462.518.727	4.694.958.405	168.308.807.809	3.401.231.419	525.867.516.360
Khấu hao trong năm	17.508.060.677	816.947.384	9.167.983.209	1.063.744.831	28.556.736.101
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>366.970.579.404</b>	<b>5.511.905.789</b>	<b>177.476.791.018</b>	<b>4.464.976.250</b>	<b>554.424.252.461</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	195.976.849.787	3.055.127.319	90.517.114.382	2.859.222.685	292.408.314.173
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>237.325.507.314</b>	<b>9.327.202.687</b>	<b>112.341.218.557</b>	<b>1.857.477.854</b>	<b>360.851.406.412</b>

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>94.378.489.156</b>	<b>182.621.110</b>	<b>94.561.110.266</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	61.107.298.014	142.444.637	61.249.742.651
Khấu hao trong năm	967.531.980	23.775.845	991.307.825
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>62.074.829.994</b>	<b>166.220.482</b>	<b>62.241.050.476</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	33.271.191.142	40.176.473	33.311.367.615
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>32.303.659.162</b>	<b>16.400.628</b>	<b>32.320.059.790</b>

Nguyên giá các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết là 34.379.473.199 VND.



**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

<b>Khoản mục</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Tăng, giảm trong kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.742.009.864		1.742.009.864
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	1.277.787.910		1.277.787.910
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	2.270.100.000		2.270.100.000
4. Nhà xưởng VietNamFatt	10.064.815.590		10.064.815.590
5. Công trình Huekai	6.170.819.409		6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	68.080.841		68.080.841
7. Nhà xưởng đường 16A	6.858.015.652		6.858.015.652
8. Nhà xưởng Phillips	9.549.943.771		9.549.943.771
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	11.209.061.200		11.209.061.200
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	8.751.883.602		8.751.883.602
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	8.956.934.282		8.956.934.282
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	20.991.598.896		20.991.598.896
<b>Cộng</b>	<b>87.911.051.017</b>		<b>87.911.051.017</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.385.559.221	94.076.769	1.291.482.452
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	509.189.734	63.889.396	445.300.338
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	1.748.184.314	109.876.986	1.638.307.328
4. Nhà xưởng VietNamFatt	7.726.749.178	490.523.664	7.236.225.514
5. Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	66.716.606	1.818.981	64.897.625
7. Nhà xưởng đường 16A	4.597.954.410	439.840.452	4.158.113.958
8. Nhà xưởng Phillips	3.404.966.600	477.497.189	2.927.469.411
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	3.417.809.520	593.420.548	2.824.388.972
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	2.608.868.420	437.594.180	2.171.274.240
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	3.481.058.497	525.506.182	2.955.552.315
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	3.185.608.796	1.049.579.945	2.136.028.851
<b>Cộng</b>	<b>38.303.484.705</b>	<b>4.283.624.292</b>	<b>34.019.860.413</b>
Giá trị còn lại:			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	356.450.643		450.527.412
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	768.598.176		832.487.572
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	521.915.686		631.792.672
4. Nhà xưởng VietNamFatt	2.338.066.412		2.828.590.076
5. Công trình Huekai	-		-
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	1.364.235		3.183.216
7. Nhà xưởng đường 16A	2.260.061.242		2.699.901.694
8. Nhà xưởng Phillips	6.144.977.171		6.622.474.360
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	7.791.251.680		8.384.672.228
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	6.143.015.182		6.580.609.362
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thạnh Phú	5.475.875.785		6.001.381.967
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	17.805.990.100		18.855.570.045
<b>Cộng</b>	<b>49.607.566.312</b>		<b>53.891.190.604</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Xây dựng cơ bản:		
Công trình Khu công nghiệp Thanh Phú	11.183.908.871	1.727.474.127
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	10.987.128.335	1.482.953.492
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	111.383.344	762.080.883
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	-	18.306.101.361
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	-	1.879.209.497
Sửa chữa lớn TSCĐ	3.608.901.401	899.284.240
<b>Cộng</b>	<b>25.891.321.951</b>	<b>25.057.103.600</b>

**11. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dài hạn:</b>		
CP trả trước đền bù GPMB dự án KCN TP, trong đó:	318.499.087.822	287.287.148.603
Tiền thuê lại đất KCN Châu Đức	34.030.376.515	34.980.149.791
Tiền thuê đất nộp một lần tại KCN BH2, Tân Hiệp	15.817.138.325	16.504.086.149
Tiền thuê đất nộp một lần tại KCN Gò Dầu	14.535.213.580	15.167.569.868
Sửa chữa hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng, nhà máy xử lý nước thải...	15.719.135.618	13.756.673.071
Chi phí KCN Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	1.238.152.912	3.841.219.373
Tiền bồi thường, GPMB khấu trừ vào tiền thuê đất tại khu đất mở rộng KCN Xuân Lộc đến năm 2041	3.729.879.681	2.400.675.251
Công cụ dụng cụ	2.280.433.755	343.627.352
Các khoản khác	1.881.309.109	1.942.685.869
<b>Cộng</b>	<b>407.730.727.317</b>	<b>376.223.835.327</b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời về tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu.

**13. Phải trả người bán**

Phải trả cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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 Cổ phần Kỹ thuật Seen	5.590.426.519	5.590.426.519	8 108 891 682	8 108 891 682
Công ty TNHH Đại Hùng Anh	3.706.401.471	3.706.401.471	2 784 304 853	2 784 304 853
Các đối tượng khác	20.669.025.913	20.669.025.913	7.893.720.427	7.893.720.427
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VII	1.051.369.172	1.051.369.172	1.398.813.343	1.398.813.343
<b>Cộng</b>	<b>35.974.502.287</b>	<b>35.974.502.287</b>	<b>24.311.651.285</b>	<b>24.311.651.285</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**14. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Ông Mạch Đức Định	14.023.333.594	14.023.333.594
Các đối tượng khác	-	5.709.508.721
<b>Cộng</b>	<b>14.023.333.594</b>	<b>19.732.842.315</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu năm	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp	
Thuế GTGT	(4.201.285.498)	15.669.016.387	17.610.479.872	2.259.822.013	-	
Thuế TNDN	4.594.392.869	24.282.114.966	24.818.720.390	-	5.130.998.293	
Thuế TNCN	754.692.201	3.270.941.481	2.875.734.280	-	359.485.000	
Tiền thuê đất	-	9.856.496.456	6.957.770.050	2.898.726.406	-	
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	7.512.840	7.512.840	-	-	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.147.799.572</b>	<b>53.089.082.130</b>	<b>52.273.217.432</b>	<b>2.898.726.406</b>	<b>5.490.483.293</b>	

Số thuế GTGT còn được khấu trừ tại ngày 31/12/2022 : 4.201.285.498

Số thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại ngày 31/12/2022 : 5.349.085.070

**16. Phải trả người lao động**

Số dư cuối kỳ là quỹ tiền lương còn phải trả cho quản lý và người lao động.

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước tiền thuê đất KCN Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
<b>Cộng</b>	<b>15.203.453.720</b>	<b>15.203.453.720</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

a. Ngắn hạn:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước cho thuê đất		
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
<b>Cộng</b>	<b>25.051.142.833</b>	<b>23.673.638.102</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm			
<b>b. dài hạn:</b>					
Doanh thu nhận trước cho thuê đất					
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	173.962.814.518	178.856.453.231			
Khu công nghiệp Gò Dầu	205.264.400.682	152.534.351.274			
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			
<b>Cộng</b>	<b>555.761.237.847</b>	<b>484.048.498.889</b>			
<b>19. Phải trả khác</b>					
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>			
<b>a. Ngắn hạn:</b>	<b>1.941.835.118</b>	<b>1.222.424.833</b>			
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.271.853.543	634.346.324			
Các khoản phải trả, phải nộp khác	699.981.575	588.078.509			
<b>b. Dài hạn:</b>	<b>13.245.121.732</b>	<b>10.146.718.182</b>			
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	12.429.518.182	9.420.518.182			
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	815.603.550	726.200.000			
<b>20. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>					
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>16.446.274.722</b>	<b>16.280.748.218</b>			
Trích lập trong kỳ	7.590.747.105	10.809.490.978			
Tăng khác	-	17.880.000			
Sử dụng trong kỳ	(10.274.508.943)	(9.340.231.199)			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>13.762.512.884</b>	<b>17.767.887.997</b>			
<b>21. Vốn chủ sở hữu</b>					
	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>81.847.027.407</b>	<b>178.938.330.560</b>	<b>566.397.989.873</b>
Lãi trong năm nay				104.759.884.169	104.759.884.169
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			11.292.606.525	(11.292.606.525)	-
Chia cổ tức				(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(10.809.490.978)	(10.809.490.978)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>93.139.633.932</b>	<b>186.596.117.226</b>	<b>585.348.383.064</b>
Lãi trong năm nay				106.730.789.693	106.730.789.693
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn			10.475.988.417	(10.475.988.417)	-
Chia cổ tức				(111.000.000.000)	(111.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(7.590.747.105)	(7.590.747.105)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>103.615.622.349</b>	<b>164.260.171.397</b>	<b>573.488.425.652</b>

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

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	64.848.022.573	52.110.732.742
Doanh thu kinh doanh nước	19.084.326.800	20.157.778.355
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	9.416.435.365	8.282.959.489
Doanh thu kinh doanh nhà	-	2.713.181.818
<b>Cộng</b>	<b>93.348.784.738</b>	<b>83.264.652.404</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan	<b>1.870.690.036</b>	<b>4.323.102.836</b>
- Xem thêm mục VII		

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	34.928.908.177	25.593.932.872
Giá vốn kinh doanh nước	19.448.747.569	19.288.337.970
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	6.097.761.955	4.483.355.589
Giá vốn kinh doanh nhà	-	1.103.802.513
<b>Cộng</b>	<b>60.475.417.701</b>	<b>50.469.428.944</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.986.834.520	4.518.992.876
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	33.631.713	7.617.379
<b>Cộng</b>	<b>2.020.466.233</b>	<b>4.526.610.255</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Chi phí lãi vay	213.456.054	167.389.000
<b>Cộng</b>	<b>213.456.054</b>	<b>167.389.000</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Chi phí cho nhân viên	1.039.677.999	649.033.593
Chi phí đồ dùng văn phòng	217.303.824	887.899.814
Chi phí khấu hao tài sản cố định	900.418.382	772.460.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.181.838.759	3.111.337.331
Chi phí dự phòng	(1.628.472.341)	59.879.954
Chi phí khác	950.243.875	1.813.185.248
<b>Cộng</b>	<b>7.661.010.498</b>	<b>7.310.218.601</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**6. Thu nhập khác**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Tiền điện	270.965.050	262.470.800
Thu nhập khác	74.630.626	80.529.096
<b>Cộng</b>	<b>345.595.676</b>	<b>342.999.896</b>

**7. Chi phí khác**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Chi phí nhượng bán tài sản cố định	-	-
Chi phí khác	550	126
<b>Cộng</b>	<b>550</b>	<b>126</b>

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

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Chi phí nhân công	8.583.442.041	6.402.126.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.888.938.357	9.044.768.103
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.122.255.595	38.751.445.654
Chi phí khác	-458.207.794	2.744.542.845
<b>Cộng</b>	<b>68.136.428.199</b>	<b>56.942.882.685</b>

**VII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

- Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
- Các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Sonadezi
- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

- Công ty mẹ  
 Công ty trong nội bộ tập đoàn  
 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
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	7.631.400	2.631.750.000
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
<b>Cộng</b>	<b>215.325.810</b>	<b>2.835.288.510</b>

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:		
Công ty TNHH MTV DV 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	-	1.767.258
<b>Cộng</b>	<b>1.051.369.172</b>	<b>1.398.813.343</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P.Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai  
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022**MST: 3601867699**

Mẫu số B 09-DN

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
<b>Mua hàng: - Xem thêm mục VI.8</b>		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	13.464.100.898	13.264.380.011
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.648.394.950	1.596.795.130
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.017.879.100	981.811.460
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	16.040.000	15.520.000
<b>Cộng</b>	<b>16.146.414.948</b>	<b>15.858.506.601</b>
	Quý 4/2022	Quý 4/2021
<b>Bán hàng: - Xem thêm mục VI.1</b>		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.230.924.136	3.633.566.136
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	502.191.400	560.771.200
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	137.574.500	128.765.500
<b>Cộng</b>	<b>1.870.690.036</b>	<b>4.323.102.836</b>
	Quý 4/2022	Quý 4/2021
<b>Chi cổ tức: - Xem thêm mục VI.1</b>		
Tổng Công ty Sonadezi	16.640.400.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.025.747.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.512.870.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	50.428.800	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	50.428.800	-
<b>Cộng</b>	<b>21.279.874.800</b>	-

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Huy Hoàng  
Người lập biểuĐặng Hải Bằng  
Kế toán trưởngNguyễn Bá Chuyên  
Tổng Giám đốc