

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI AN 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 AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
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 - 42

5178  
NG  
NH  
DÂN  
VIỆ  
T.P

X.D.  
51

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, 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 An 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>
Ông Phạm Trần Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Hồ Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Anh Hoàn	Thành viên
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	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 Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Bà Đỗ Thị Lương	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Hoà	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 Trần Hồ Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Giàu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2022)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ 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
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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,



**Trần Hồ Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2023

Số: 76/2023/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN 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 An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 42, 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 An 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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Đặng Xuân Cảnh**  
**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0067-2023-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2023*

**Nguyễn Thị Bích Thảo**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4341-2019-026-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI 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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>257.502.965.529</b>	<b>270.308.998.966</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.206.831.974</b>	<b>11.352.422.220</b>
1. Tiền	111	4.1	6.206.831.974	11.352.422.220
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>90.480.000.000</b>	<b>102.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	90.480.000.000	102.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>97.531.251.582</b>	<b>88.350.298.670</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	84.352.292.108	79.933.546.151
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.118.128.768	11.750.081.286
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	16.222.018.391	3.700.525.487
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(7.161.187.685)	(7.033.854.254)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>63.125.376.347</b>	<b>68.207.155.022</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	63.125.376.347	68.207.155.022
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>159.505.626</b>	<b>399.123.054</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	159.505.626	265.093.425
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	134.029.629
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>431.211.299.633</b>	<b>411.731.541.309</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.116.824.934</b>	<b>33.116.541.849</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	27.116.824.934	33.116.541.849
Nguyên giá	222		73.278.721.858	73.278.721.858
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.161.896.924)	(40.162.180.009)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>298.707.302.579</b>	<b>284.858.811.515</b>
1. Nguyên giá	231		412.750.793.113	379.302.132.185
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(114.043.490.534)	(94.443.320.670)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>49.481.290.441</b>	<b>33.805.013.175</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	49.481.290.441	33.805.013.175
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>52.075.357.045</b>	<b>56.085.435.945</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		57.311.338.000	57.311.338.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.235.980.955)	(1.225.902.055)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.830.524.634</b>	<b>3.865.738.825</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	3.830.524.634	3.865.738.825
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>688.714.265.162</b>	<b>682.040.540.275</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI 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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>579.906.915.010</b>	<b>576.148.999.737</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>257.237.413.150</b>	<b>249.565.317.643</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	73.982.367.706	52.239.257.668
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	7.297.488.496	8.670.997.251
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	644.148.512	4.747.870.405
4. Phải trả người lao động	314	4.15	4.589.053.906	4.717.720.000
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	5.241.197.045	5.951.337.745
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	11.474.918.343	15.600.657.916
7. Vay ngắn hạn	320	4.19	141.522.150.293	144.321.117.841
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.20	2.300.000.000	4.700.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	10.186.088.849	8.616.358.817
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>322.669.501.860</b>	<b>326.583.682.094</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	70.279.402.199	81.695.910.184
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	207.772.089.352	211.919.025.207
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	7.006.768.518	4.590.198.918
4. Vay dài hạn	338	4.19	37.611.241.791	28.378.547.785
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>108.807.350.152</b>	<b>105.891.540.538</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22	<b>108.807.350.152</b>	<b>105.891.540.538</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		62.250.000.000	31.125.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		62.250.000.000	31.125.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	20.011.875.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		32.140.666.205	31.416.048.318
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.416.683.947	23.338.617.220
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		13.128.870.013	4.766.290.891
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.287.813.934	18.572.326.329
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>688.714.265.162</b>	<b>682.040.540.275</b>



Trần Hồ Dũng  
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi  
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang  
Người lập

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2023



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, 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	297.239.172.650	276.399.147.410
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		297.239.172.650	276.399.147.410
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	266.473.622.371	248.211.280.516
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.765.550.279	28.187.866.894
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	6.897.023.188	42.238.247.037
6. Chi phí tài chính	22	5.4	12.655.661.728	10.134.032.326
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		8.645.582.828	8.908.130.271
7. Chi phí bán hàng	25		452.761.600	307.000.205
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	9.432.126.181	31.969.533.778
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.122.023.958	28.015.547.622
10. Thu nhập khác	31		204.616.861	209.930.234
11. Chi phí khác	32		1.645	500
12. Lợi nhuận khác	40		204.615.216	209.929.734
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.326.639.174	28.225.477.356
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	2.858.322.235	5.312.884.271
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.468.316.939	22.912.593.085
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.5	1.607	2.945
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.5	1.607	2.945



Trần Hồ Dũng  
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi  
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang  
Người lập

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, 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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>15.326.639.174</b>	<b>28.225.477.356</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	25.599.886.779	24.294.771.748
Các khoản dự phòng	03		1.737.412.331	8.109.854.916
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(6.897.023.188)	(42.238.247.037)
Chi phí lãi vay	06	5.4	8.645.582.828	8.908.130.271
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>44.412.497.924</b>	<b>27.299.987.254</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.088.712.605)	(1.370.968.101)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.472.804.708)	13.265.528.602
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(13.158.486.193)	(39.041.897.448)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		140.801.990	188.247.275
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.540.684.289)	(9.025.111.559)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(5.720.412.299)	(1.233.001.755)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.135.277.293)	(866.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(4.563.077.473)</b>	<b>(10.783.915.732)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(19.122.718.310)	(21.087.803.827)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(20.480.000.000)	(45.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		32.000.000.000	105.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.010.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	40.346.480.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.811.479.079	12.510.751.693
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(791.239.231)</b>	<b>90.759.427.866</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, 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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	321.880.488.782	311.009.071.938
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(315.446.762.324)	(380.752.338.747)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.225.000.000)	(6.225.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>208.726.458</b>	<b>(75.968.266.809)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(5.145.590.246)</b>	<b>4.007.245.325</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.352.422.220	7.345.176.895
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>6.206.831.974</b>	<b>11.352.422.220</b>



Trần Hồ Dũng  
Tổng Giám đốc

Lê Hoàng Phi  
Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Quang  
Người lập

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

**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 An Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Sonadezi) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp nhà nước - Xi nghiệp Xây dựng số 1 theo Quyết định số 4756/QĐ.CT-UBT ngày 23 tháng 12 năm 1999 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600449307 (số cũ 4703000001) ngày 12 tháng 01 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 21 tháng 09 năm 2022 để thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 62.250.000.000 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 Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	23.625.000.000	37,95	11.812.500.000	37,95
Nhân viên công ty	2.035.040.000	3,37	3.101.930.000	9,97
Các cổ đông khác	22.589.960.000	36,29	9.210.570.000	29,59
<b>Cộng</b>	<b>62.250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>31.125.000.000</b>	<b>100,00</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 113 - 116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 148 (31/12/2021: 151).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng công trình.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, bệnh viện), chất thải lỏng;
- Sản xuất bê tông thương phẩm, gạch lót vỉa hè, gạch block;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, giao thông;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nền móng tòa nhà, đóng cọc;
- Thi công lắp đặt hệ thống điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống cấp, thoát nước;

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Gia công lắp đặt cơ khí;
- Cung ứng lao động chuyên ngành;
- Tư vấn môi giới bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

### **1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 gồm:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
Xí nghiệp Vật liệu Xây dựng và Dịch vụ	Đường Long Phước, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

## **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.

### **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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **3.2. Tiền**

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

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

### **3.3. 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, liên kết.

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

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

##### ***Đối với các khoản đầu tư khác***

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

### **3.4. 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **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.

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

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

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.

#### ***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         | 10 - 25 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 06 năm      |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.7. 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 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.

**3.8. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất 48 năm

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản 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.

**3.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, chi phí sửa chữa, cải tạo. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.



### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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 từ 4 tháng đến 12 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê.

#### **3.11. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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 tệ và theo từng đối tượng.

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

#### **3.12. Chi phí đi vay**

##### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### **3.13. Chi phí phải trả**

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

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Suối Tre được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

#### **3.14. Quỹ lương**

Quỹ lương năm 2022 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định về tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

#### **3.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là 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 công nghiệp khu Công nghệ Suối Tre.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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.

#### **3.16. 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 dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **3.17. Doanh thu, thu nhập khác**

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.7.

##### ***Doanh thu bán lô đất đã xây dựng trên cơ sở hạ tầng***

Doanh thu bán lô 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 lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

##### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.18 dưới đây.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### ***Lãi tiền gửi***

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

### ***Thu nhập đầu tư***

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

### **3.18. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

### **3.19. Giá vốn hàng bán**

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

### **3.20. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay phát sinh trong kỳ và dự phòng tổn thất đầu tư.

### **3.21. 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 về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

### **3.22. 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%.

#### ***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 là 10%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**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.

**3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.25. Báo cáo bộ phận**

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

**3.26. 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 ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	60.083.617	17.486.682
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.146.748.357	11.334.935.538
<b>Cộng</b>	<b>6.206.831.974</b>	<b>11.352.422.220</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 6,00%/năm đến 7,70%/năm và được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng
Công ty Cổ phần đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang	22.400.000.000	(*)	-	22.400.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(5.235.980.955)	20.250.000.000	(*)	(1.225.902.055)
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	12.607.250.000	13.363.685.000	-	12.607.250.000	17.095.431.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Long Khánh	1.054.088.000	3.586.473.333	-	1.054.088.000	4.351.200.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.000.000.000	3.000.000.000	-	1.000.000.000	2.830.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>57.311.338.000</b>		<b>(5.235.980.955)</b>	<b>57.311.338.000</b>		<b>(1.225.902.055)</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. 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	38.230.518.243	29.560.427.376
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Xây dựng & Dịch vụ Tân Việt	2.533.215.190	1.697.863.513
Công ty TNHH Cơ Khí Xây dựng Lê Tuyên	2.254.127.557	10.319.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Kiến Minh	1.950.179.919	1.824.845.501
Công ty TNHH JM Planning Long khánh	1.814.696.086	3.182.612.436
Các khách hàng khác (*)	37.569.555.113	43.657.477.327
<b>Cộng</b>	<b>84.352.292.108</b>	<b>79.933.546.151</b>

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	97.648.419
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng Khánh Hà	2.821.071.195	2.811.567
Các nhà cung cấp khác (*)	1.297.057.573	11.649.621.300
<b>Cộng</b>	<b>4.118.128.768</b>	<b>11.750.081.286</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 8 (*)	11.307.744.000	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	2.637.952.328	-	2.552.408.219	-
Phải thu người lao động	930.236.000	-	1.053.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	82.823.150	-	33.428.268	-
Phải thu khác	1.263.262.913	-	61.689.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.222.018.391</b>	<b>-</b>	<b>3.700.525.487</b>	<b>-</b>

(\*) Là giá trị tiền bán nhà được chia theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 14/HTĐTKD:SZC-SZA ngày 27 tháng 09 năm 2021 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng 18 căn nhà Shophouse phần thô thuộc dự án đầu khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	12.511.374.275	5.350.186.590	21.286.676.268	14.252.822.014

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang	1.387.774.757	693.887.378	Từ 01 đến dưới 02 năm	1.387.774.757	1.387.774.757	Dưới 06 tháng
Công ty TNHH Tottosi	1.008.270.935	579.937.659	Từ 06 tháng đến dưới 03 năm	821.411.085	487.352.424	Từ 06 tháng đến dưới 03 năm
Công ty TNHH Phú Gia Lương	936.618.000	-	Trên 03 năm	936.618.000	280.985.400	Từ 02 năm đến dưới 03 năm
Các khách hàng khác	9.178.710.583	4.076.361.553	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	18.140.872.426	6.101.972.993	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
<b>Cộng</b>	<b>12.511.374.275</b>	<b>5.350.186.590</b>		<b>21.286.676.268</b>	<b>14.252.822.014</b>	

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.283.509.185	-	2.419.912.173	-
Công cụ, dụng cụ	232.722.651	-	55.065.406	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	59.609.144.511	-	65.732.177.443	-
<i>Khu dân cư An Hòa 3</i>	<i>45.325.942.920</i>	-	<i>45.064.193.650</i>	-
<i>18 căn Shophouse</i>				
<i>Châu Đức</i>	<i>10.566.396.596</i>	-	<i>5.397.257.805</i>	-
<i>Sân Golf Châu Đức</i>	<i>1.551.664.601</i>	-	<i>5.695.558.033</i>	-
<i>Nhà liên kế S3</i>	-	-	<i>3.354.592.126</i>	-
<i>Công trình khác</i>	<i>2.165.140.394</i>	-	<i>6.220.575.829</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>63.125.376.347</b>	<b>-</b>	<b>68.207.155.022</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2	40.884.613.774	24.430.044.077
Cụm nhà xưởng cho thuê khu công nghiệp Châu Đức	7.344.793.835	7.151.555.435
Cụm nhà xưởng cho thuê khu công nghiệp Suối Tre	-	1.939.431.112
Các công trình khác	1.251.882.832	283.982.551
<b>Cộng</b>	<b>49.481.290.441</b>	<b>33.805.013.175</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2022	22.217.888.146	10.124.505.260	40.936.328.452	73.278.721.858
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>22.217.888.146</b>	<b>10.124.505.260</b>	<b>40.936.328.452</b>	<b>73.278.721.858</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2022	14.233.404.000	5.275.207.182	20.653.568.827	40.162.180.009
Khấu hao trong năm	1.342.391.263	805.168.296	3.852.157.356	5.999.716.915
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>15.575.795.263</b>	<b>6.080.375.478</b>	<b>24.505.726.183</b>	<b>46.161.896.924</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2022	7.984.484.146	4.849.298.078	20.282.759.625	33.116.541.849
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>6.642.092.883</b>	<b>4.044.129.782</b>	<b>16.430.602.269</b>	<b>27.116.824.934</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 13.190.238.842 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.374.787.863 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê</u>			
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	11.391.876.981	-	11.391.876.981
Cơ sở hạ tầng	401.358.916.132	33.448.660.928	367.910.255.204
<b>Cộng</b>	<b>412.750.793.113</b>	<b>33.448.660.928</b>	<b>379.302.132.185</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	2.828.957.103	243.495.348	2.585.461.755
Cơ sở hạ tầng	111.214.533.431	19.356.674.516	91.857.858.915
<b>Cộng</b>	<b>114.043.490.534</b>	<b>19.600.169.864</b>	<b>94.443.320.670</b>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	8.562.919.878		8.806.415.226
Cơ sở hạ tầng	290.144.382.701		276.052.396.289
<b>Cộng</b>	<b>298.707.302.579</b>		<b>284.858.811.515</b>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 69.920.651.525 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 15.608.505.718 VND.

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

**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	159.505.626	265.093.425
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất KCN Châu Đức	3.830.524.634	3.865.738.825

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	724.625.549	724.625.549	508.949.096	508.949.096
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	11.741.799.780	11.741.799.780	-	-
Công ty TNHH Hiếu Phụng	7.503.208.916	7.503.208.916	5.376.795.930	5.376.795.930
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vũ Thịnh Phát	5.227.758.976	5.227.758.976	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Thương mại Vĩnh Sinh	5.088.573.923	5.088.573.923	2.954.324.272	2.954.324.272
Công ty Cổ phần Nghĩa Thành Viễn Đông	5.000.984.679	5.000.984.679	785.872.450	785.872.450
Phải trả cho các đối tượng khác	38.695.415.883	38.695.415.883	42.613.315.920	42.613.315.920
<b>Cộng</b>	<b>73.982.367.706</b>	<b>73.982.367.706</b>	<b>52.239.257.668</b>	<b>52.239.257.668</b>

**4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
	Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	4.175.160.432
Ban quản lý các dự án Đầu tư & Xây dựng cấp nước và VSNT	2.905.015.730	-
Các khách hàng khác	217.312.334	150.782.001
<b>Cộng</b>	<b>7.297.488.496</b>	<b>8.670.997.251</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Phải nộp	Trong năm VND	Đã khấu trừ	Tại ngày 01/01/2022 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	25.062.439.058	(25.196.468.687)	134.029.629	
Thuế giá trị gia tăng	83.776.594	26.266.423.371	(986.178.090)	(25.196.468.687)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	464.500.804	2.871.294.534	(5.720.412.299)	-	3.313.618.569
Thuế thu nhập cá nhân	49.958.973	384.602.674	(1.692.804.279)	-	1.358.160.578
Các loại thuế khác	45.912.141	197.391.501	(227.570.618)	-	76.091.258
<b>Cộng</b>	<b>644.148.512</b>	<b>29.719.712.080</b>	<b>(8.626.965.286)</b>	<b>(25.196.468.687)</b>	<b>4.747.870.405</b>

**4.15. Phải trả người lao động**

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

**4.16. Chi phí phải trả dài hạn**

Là khoản trích trước chi phí hạ tầng khu công nghiệp Suối Tre tại ngày 31/12/2022.

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê khu công nghiệp Suối Tre tại ngày 31/12/2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	4.308.911.200	3.917.192.000
Phải trả khác cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	2.753.666.278	2.753.666.278
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.538.588.800	2.307.808.000
Nhận ký quỹ, ký cược	1.250.000.000	6.101.944.612
Trích trước lãi vay	263.030.799	158.132.260
Các khoản phải trả, phải nộp khác	360.721.266	361.914.766
<b>Cộng</b>	<b>11.474.918.343</b>	<b>15.600.657.916</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	7.006.768.518	4.590.198.918

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

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
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngân hàng	127.467.798.293	127.467.798.293	298.512.882.776	303.714.370.324	132.669.285.841	132.669.285.841
Vay dài hạn đến hạn trả	14.054.352.000	14.054.352.000	14.054.352.000	11.651.832.000	11.651.832.000	11.651.832.000
<b>Cộng</b>	<b>141.522.150.293</b>	<b>141.522.150.293</b>	<b>312.567.234.776</b>	<b>315.366.202.324</b>	<b>144.321.117.841</b>	<b>144.321.117.841</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Vay ngân hàng	37.611.241.791	37.611.241.791	23.367.606.006	14.134.912.000	28.378.547.785	28.378.547.785
<b>Tổng cộng</b>	<b>179.133.392.084</b>	<b>179.133.392.084</b>	<b>335.934.840.782</b>	<b>329.501.114.324</b>	<b>172.699.665.626</b>	<b>172.699.665.626</b>

Vay ngắn hạn là các khoản vay ngân hàng có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 6,7%/năm đến 12,2%/năm nhằm bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn - Xem thêm Mục 4.2;
- Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty - Xem thêm Mục 4.9, 4.10.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng có thời hạn từ 12 tháng đến 120 tháng lãi suất từ 9%/năm đến 12,5%/năm. Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ nguồn vốn vay và tài sản cố định của Công ty - Xem thêm Mục 4.9.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Là khoản dự phòng quỹ tiền lương năm 2022.

**4.21. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	8.616.358.817	5.106.939.635
Trích lập trong năm	2.705.007.325	4.376.119.182
Sử dụng trong năm	(1.135.277.293)	(866.700.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.186.088.849</b>	<b>8.616.358.817</b>

(Xem trang tiếp theo)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.22. Vốn chủ sở hữu**

**4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</b>				<b>Cộng VND</b>
	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	
Tại ngày 01/01/2021	31.125.000.000	20.011.875.000	27.979.159.355	14.464.032.280	93.580.066.635
Lãi trong năm trước	-	-	-	22.912.593.085	22.912.593.085
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.436.888.963	(3.436.888.963)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi bổ sung 2020	-	-	-	(35.852.426)	(35.852.426)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-	-	(4.340.266.756)	(4.340.266.756)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.225.000.000)	(6.225.000.000)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>31.125.000.000</b>	<b>20.011.875.000</b>	<b>31.416.048.318</b>	<b>23.338.617.220</b>	<b>105.891.540.538</b>
Tăng vốn trong năm nay	31.125.000.000	(20.011.875.000)	-	(11.113.125.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.468.316.939	12.468.316.939
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	724.617.887	(724.617.887)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi bổ sung 2021	-	-	-	(242.251.861)	(242.251.861)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	-	-	(2.462.755.464)	(2.462.755.464)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.847.500.000)	(6.847.500.000)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>62.250.000.000</b>	<b>-</b>	<b>32.140.666.205</b>	<b>14.416.683.947</b>	<b>108.807.350.152</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	23.625.000.000	11.812.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	14.000.000.000	7.000.000.000
Nhân viên công ty	2.035.040.000	3.101.930.000
Các cổ đông khác	22.589.960.000	9.210.570.000
<b>Cộng</b>	<b>62.250.000.000</b>	<b>31.125.000.000</b>

**4.22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn góp đầu năm	31.125.000.000	31.125.000.000
Vốn góp tăng trong năm (*)	31.125.000.000	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>62.250.000.000</b>	<b>31.125.000.000</b>

(\*) Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 42/NQ-SZA-HĐQT ngày 22 tháng 04 năm 2022, Công ty đã phát hành thêm 3.112.500 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu (thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) để tăng vốn điều lệ từ 31.125.000.000 VND lên 62.250.000.000 VND.

**4.22.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.225.000	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	6.225.000	3.112.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	6.225.000	3.112.500

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

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.22.5. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	12.468.316.939	22.912.593.085
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.462.755.464)	(4.582.518.617)
Lãi để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	10.005.561.475	18.330.074.468
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	6.225.000	6.225.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.607</b>	<b>2.945</b>

**4.22.6. Cổ tức**

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 42/NQ-SZA-HĐQT ngày 22 tháng 04 năm 2022, cổ tức năm 2022 được chia với tỷ lệ 11% vốn điều lệ.

**4.23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	94,48	107,68
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec	3.294.459.997	3.294.459.997
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	1.737.304.743	1.737.304.743
<b>Cộng</b>	<b>5.031.764.740</b>	<b>5.031.764.740</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 bán vật tư, vật liệu xây dựng	146.055.450.250	111.265.919.271
Doanh thu hoạt động xây dựng	77.273.266.926	107.419.908.631
Doanh thu hợp tác kinh doanh Shophouse	38.228.858.182	-
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	14.393.461.129	16.007.967.176
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	16.136.191.551	12.620.463.405
Doanh thu bán nhà S3	5.151.944.612	29.084.888.927
<b>Cộng</b>	<b>297.239.172.650</b>	<b>276.399.147.410</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	104.621.992.826	66.327.715.129

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn bán vật tư, vật liệu xây dựng	146.681.471.575	119.089.723.281
Giá vốn hoạt động xây dựng	71.369.526.412	94.125.654.979
Giá vốn hợp tác kinh doanh Shophouse	29.249.040.794	-
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng công nghiệp	11.409.825.192	13.261.060.598
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	4.409.166.272	3.079.083.638
Giá vốn bán nhà S3	3.354.592.126	18.655.758.020
<b>Cộng</b>	<b>266.473.622.371</b>	<b>248.211.280.516</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	5.289.298.188	6.584.042.037
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.607.725.000	2.307.725.000
Lãi từ bán các khoản đầu tư	-	33.346.480.000
<b>Cộng</b>	<b>6.897.023.188</b>	<b>42.238.247.037</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay	8.645.582.828	8.908.130.271
Dự phòng đầu tổn thất đầu tư	4.010.078.900	1.225.902.055
<b>Cộng</b>	<b>12.655.661.728</b>	<b>10.134.032.326</b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý (*)	3.969.282.458	24.742.804.511
Chi phí đồ dùng văn phòng	47.212.531	65.320.492
Chi phí khấu hao tài sản cố định	676.185.849	816.294.276
Thuế, phí, lệ phí	326.606.688	254.591.012
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	127.333.431	2.183.952.861
Chi phí dịch vụ mua ngoài	303.607.636	308.199.626
Chi phí bằng tiền khác	3.981.897.588	3.598.371.000
<b>Cộng</b>	<b>9.432.126.181</b>	<b>31.969.533.778</b>

(\*) Quỹ lương của Công ty được trích dựa trên lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm. Trong năm 2021, Công ty phát sinh thu nhập từ bán các khoản đầu tư - Xem thêm Mục 5.3 dẫn đến lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2021 cao hơn đáng kể so với năm 2022. Theo đó, quỹ lương được trích năm 2022 giảm đáng kể so với năm 2021.

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

	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2021</b> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	140.772.395.949	137.045.017.991
Chi phí nhân công	18.618.542.426	39.708.598.299
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.599.886.779	24.294.771.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.948.342.921	50.110.240.486
Chi phí bằng tiền khác	7.296.309.145	9.561.453.496
<b>Cộng</b>	<b>270.235.477.220</b>	<b>260.720.082.020</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình,  
phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7. 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	15.326.639.174	28.225.477.356
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	572.697.000	646.669.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.607.725.000)	(2.307.725.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	14.291.611.174	26.564.421.356
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>2.858.322.235</b>	<b>5.312.884.271</b>

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 được trừ khi tính thuế như: thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí không liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào công ty khác.

**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 kế ước thông thường	321.880.488.782	311.009.071.938

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(315.446.762.324)	(380.752.338.747)

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp;
- Các lĩnh vực xây dựng và bán vật liệu xây dựng
- Lĩnh vực kinh doanh nhà.

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

ĐVT: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>Doanh thu</b>								
Từ khách hàng bên ngoài	30.530	28.628	223.328	218.686	43.381	29.085	297.239	276.399
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>								
Kết quả của bộ phận	14.711	12.289	5.278	5.470	10.777	10.429	30.766	28.188
Chi phí không phân bổ							(9.885)	(32.277)
Lợi nhuận khác							204	210
Thu nhập tài chính							6.897	42.238
Chi phí tài chính							(12.656)	(10.134)
Lợi nhuận trước thuế							15.326	28.225
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(2.858)	(5.313)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>12.468</b>	<b>22.912</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Các thông tin khác:

								ĐVT: Triệu đồng	
Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Tổng cộng			
Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022		
Tổng tài sản không phân bổ								688.714	682.040
Tổng nợ phải trả không phân bổ								579.906	576.149
								ĐVT: Triệu đồng	
Lĩnh vực cho thuê nhà xưởng, văn phòng và hạ tầng KCN		Lĩnh vực xây dựng và bán VLXD		Lĩnh vực kinh doanh nhà		Tổng cộng			
Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021		
Tiền chi mua sắm tài sản								(19.123)	(21.088)
Chi phí khấu hao không phân bổ								25.600	24.295

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Tập đoàn Sonadezi  | Công ty cùng 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:

	<b>Tại ngày 31/12/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	27.185.530.712	10.424.532.791
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	6.857.533.801	584.948.001
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	1.970.716.327	13.983.210.808
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.254.244.999	1.413.250.003
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	780.894.998	120.519.999
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	168.015.330	872.071.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	9.720.000	51.660.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.862.076	3.862.076
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	2.106.372.365
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>	<b><u>38.230.518.243</u></b>	<b><u>29.560.427.376</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.5</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	11.307.744.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn:</b>		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	303.545.782	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	229.023.517	140.798.513
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	169.049.490	297.731.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	13.110.000	22.260.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	8.823.240	31.387.425
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	1.073.520	1.042.800
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	15.729.257
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.12</b>	<b><u>724.625.549</u></b>	<b><u>508.949.096</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.175.160.432	6.491.618.102
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	1.670.771.090
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	357.826.058
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.13</b>	<b><u>4.175.160.432</u></b>	<b><u>8.520.215.250</u></b>
Cổ tức phải trả:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.598.750.000	2.362.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	1.540.000.000	1.400.000.000
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	170.161.200	154.692.000
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.18</b>	<b><u>4.308.911.200</u></b>	<b><u>3.917.192.000</u></b>
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.18		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.753.666.278	2.753.666.278
Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.		
Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.		
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	56.279.771.102	19.441.724.424
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	27.838.029.974	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	7.712.064.665	3.390.347.915
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	7.677.168.130	9.329.792.726
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.252.898.941	1.199.645.453
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.515.520.452	200.472.726
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	346.539.562	63.927.272
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	26.750.050.660
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	-	5.951.753.953
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b><u>104.621.992.826</u></b>	<b><u>66.327.715.129</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.678.456.359	3.030.147.758
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.860.802.192	1.690.562.928
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.124.090.909	1.124.760.000
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	434.718.450	371.579.100
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	280.674.498	382.761.648
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	179.075.926	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	177.845.543	187.622.050
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12.579.000	21.939.388
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	1.818.182
<b>Cộng</b>	<b><u>7.748.242.877</u></b>	<b><u>6.811.191.054</u></b>
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	2.362.500.000	2.362.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	1.400.000.000	1.400.000.000
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	154.692.000	154.692.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.917.192.000</u></b>	<b><u>3.917.192.000</u></b>
Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:		
	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Thù lao của Hội đồng quản trị	642.808.000	650.808.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác	2.298.543.364	1.640.620.083
<b>Cộng</b>	<b><u>2.941.351.364</u></b>	<b><u>2.291.428.083</u></b>
<b>9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT</b>		
	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	246.192.000	251.192.000

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI AN BÌNH**

Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường số 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.945	5.967
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.945	5.967

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2021 được báo cáo lại do Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi bổ sung của năm 2021 và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 42/NQ-SZA-HĐQT ngày 22 tháng 04 năm 2022.

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

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



**Trần Hồ Dũng**  
Tổng Giám đốc

**Lê Hoàng Phi**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Duy Quang**  
Người lập

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2023