

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 4.58./SZB

Đồng Nai, ngày 18 tháng 10 năm 2023

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: [marketing@szb.com.vn](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 3 năm 2023.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/10/2023 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 3 năm 2023 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

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 457./SZB

Đồng Nai, ngày 18 tháng 10 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 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 3/năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức:

- 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: 02513 834 700 Fax: 02513 835 164
- Email: [marketing@szb.com.vn](mailto:marketing@szb.com.vn) Website: [www.szb.com.vn](http://www.szb.com.vn)

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3/2023

- 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 trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

- Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

- Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ 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 trong trường hợp tích có:

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 trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/10/2023 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2022.**

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng 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

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 công bố.

*Tài liệu đính kèm:* BCTC Quý III/2023

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, TK HĐQT

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Bá Chuyên**



**SONADEZI**  
**LONG BINH**  
MEMBER OF SONADEZI

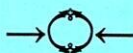
**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

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 3 NĂM 2023**



Tháng 10/2023

**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 3 NĂM 2023****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

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>399.065.624.365</b>	<b>278.412.284.879</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>203.206.326.029</b>	<b>72.032.440.549</b>
1. Tiền	111		43.206.326.029	22.032.440.549
2. Các khoản tương đương tiền	112		160.000.000.000	50.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>142.800.000.000</b>	<b>122.700.000.000</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	142.800.000.000	122.700.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>45.794.379.362</b>	<b>73.617.456.876</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	13.132.362.175	16.874.952.902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	33.480.840.766	57.483.887.603
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	246.880.337	324.320.287
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.065.703.916)	(1.065.703.916)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>5.826.720.555</b>	<b>5.820.361.215</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	5.826.720.555	5.820.361.215
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.438.198.419</b>	<b>4.242.026.239</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.438.198.419	4.242.026.239
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**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 3 NĂM 2023****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>1.046.668.543.414</b>	<b>1.010.920.741.920</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>91.163.717.577</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	91.163.717.577	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>371.170.571.248</b>	<b>390.072.921.768</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	339.611.298.012	357.752.861.978
<i>Nguyên giá</i>	222		918.106.615.008	912.168.145.045
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(578.495.316.996)	(554.415.283.067)
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	31.559.273.236	32.320.059.790
<i>Nguyên giá</i>	228		94.561.110.266	94.561.110.266
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(63.001.837.030)	(62.241.050.476)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>46.422.112.027</b>	<b>49.607.566.312</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		87.911.051.017	87.911.051.017
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(41.488.938.990)	(38.303.484.705)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>64.319.249.646</b>	<b>28.998.835.779</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	64.319.249.646	28.998.835.779
<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>433.592.892.916</b>	<b>410.771.418.061</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	430.552.202.172	407.730.727.317
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>1.445.734.167.779</b>	<b>1.289.333.026.799</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 3 NĂM 2023

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>842.895.581.813</b>	<b>715.844.601.147</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>200.984.253.242</b>	<b>128.118.706.312</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	13.287.146.470	36.015.243.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	68.932.390.105	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	30.506.551.969	5.349.085.070
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2.829.667.774	4.408.900.065
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	16.608.950.332	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	26.008.705.402	25.051.142.833
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	14.207.877.286	5.938.035.118
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		11.464.074.072	8.367.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	17.138.889.832	13.762.512.884
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>641.911.328.571</b>	<b>587.725.894.835</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	584.348.176.929	555.761.237.847
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	9.194.921.732	9.248.921.732
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		48.368.229.910	22.715.735.256
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 3 NĂM 2023****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>602.838.585.966</b>	<b>573.488.425.652</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>602.838.585.966</b>	<b>573.488.425.652</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	114.288.701.318	103.615.622.349
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	182.937.252.742	164.260.171.397
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>90.688.822.686</i>	<i>93.529.381.704</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>92.248.430.056</i>	<i>70.730.789.693</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>1.445.734.167.779</b>	<b>1.289.333.026.799</b>

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023



Hoàng Thị Thanh Liên  
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

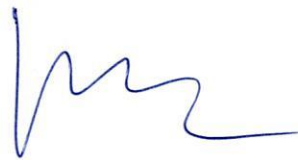
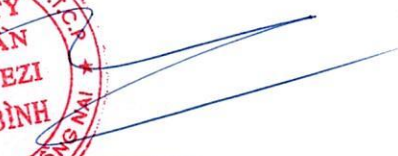
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
QUÝ 3/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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	86.727.365.316	86.250.912.506	280.336.322.432	267.808.287.277
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		86.727.365.316	86.250.912.506	280.336.322.432	267.808.287.277
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	55.883.486.179	53.115.679.816	160.789.339.238	151.855.917.196
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.843.879.137	33.135.232.690	119.546.983.194	115.952.370.081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.506.813.871	813.911.854	10.972.129.624	4.809.459.276
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	212.960.232	103.266.000	617.347.194	365.179.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		212.960.232	103.266.000	617.347.194	365.179.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.613.885.592	6.820.041.358	18.360.596.936	17.560.864.443
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.523.847.184	27.025.837.186	111.541.168.688	102.835.785.914
11. Thu nhập khác	31	VI.6	308.886.858	264.817.100	898.469.542	824.913.364
12. Chi phí khác	32	VI.7	14.327.702	274	14.327.703	12.756.463
13. Lợi nhuận khác	40		294.559.156	264.816.826	884.141.839	812.156.901
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.818.406.340	27.290.654.012	112.425.310.527	103.647.942.815
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		6.107.121.165	5.481.731.302	20.176.880.471	18.687.722.097
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.711.285.175	21.808.922.710	92.248.430.056	84.960.220.718
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		790	727	3.075	2.832
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		790	727	3.075	2.832

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023


Hoàng Thị Thanh Liên  
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 3 NĂM 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 3 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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		29.818.406.340	27.290.654.012	112.425.310.527	103.647.942.815
2. Điều chỉnh cho các khoản						
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		9.380.581.582	8.694.658.621	28.026.274.768	25.195.734.140
Các khoản dự phòng	03		-	-	-	1.666.109.644
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		(5.506.813.871)	(813.911.854)	(10.972.129.624)	(4.809.459.276)
Chi phí lãi vay	06		212.960.232	103.266.000	617.347.194	365.179.000
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		33.905.134.283	35.274.666.779	130.096.802.865	126.065.506.323
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.592.592.554	29.221.120.283	9.296.239.670	45.377.890.052
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	2.456.000	(6.359.340)	(108.981.117)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		42.539.103.790	61.372.237.914	123.978.821.371	69.301.180.324
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.356.665.962	2.872.295.752	(21.865.218.743)	(27.010.376.217)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(212.960.232)	(103.266.000)	(617.347.194)	(365.179.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.810.736.584)	-	(11.405.129.453)	(11.486.380.283)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	5.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(643.585.652)	(1.372.279.492)	(5.526.892.794)	(8.439.048.673)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		88.726.214.121	127.267.231.236	223.955.916.382	193.334.611.409
<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		(26.806.766.924)	(15.138.651.214)	(58.367.521.717)	(47.232.426.305)
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		(60.000.000.000)	(64.900.000.000)	(195.000.000.000)	(156.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		110.000.000.000	15.000.000.000	174.900.000.000	96.400.000.000
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		5.506.813.871	791.347.946	10.935.922.089	5.329.414.822
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		28.700.046.947	(64.247.303.268)	(67.531.599.628)	(102.003.011.483)
<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		2.754.971.725	4.560.663.852	35.389.587.244	17.421.559.833
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.785.018.518)	(1.489.500.000)	(6.640.018.518)	(2.206.500.000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(54.000.000.000)	(73.903.697.500)	(54.000.000.000)	(73.903.697.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(54.030.046.793)	(70.832.533.648)	(25.250.431.274)	(58.688.637.667)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		63.396.214.275	(7.812.605.680)	131.173.885.480	32.642.962.259
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		139.810.111.754	125.993.424.051	72.032.440.549	85.537.856.112
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		203.206.326.029	118.180.818.371	203.206.326.029	118.180.818.371

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023



Hoàng Thị Thanh Liên  
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 09 năm 2023 là 94 người (31/12/2022: 97 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

**3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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 30 tháng 09 năm 2023. 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**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	4.361.070	38.778.151
Tiền gửi ngân hàng	43.201.964.959	21.993.662.398
Các khoản tương đương tiền (*)	160.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>203.206.326.029</b>	<b>72.032.440.549</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 6,3%/năm đến 8,1%/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**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	2.398.313.374	2.270.143.924
Công ty Cổ phần Carbon Việt Nam	2.545.640.031	3.066.587.291
Các khách hàng khác	7.974.770.415	11.322.895.877
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan		
- Xem thêm mục VII	213.638.355	215.325.810
<b>Cộng</b>	<b>13.132.362.175</b>	<b>16.874.952.902</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Huyện Vĩnh Cửu	31.520.930.694	52.462.698.694
Các khách hàng khác	1.620.828.444	5.021.188.909
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan	339.081.628	-
- Công ty CP cấp nước Đồng Nai	177.381.628	-
- Công ty CP Sonadezi Giang Điền	161.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b>33.480.840.766</b>	<b>57.483.887.603</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	66.350.000	29.000.000
Phải thu khác	40.297.000	155.086.950
<b>Cộng</b>	<b>246.880.337</b>	<b>324.320.287</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân cảng Long Bình	91.163.717.577	91.470.000.000
<b>Cộng</b>	<b>91.163.717.577</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. Trong quý III/2023, vốn đầu tư của dự án được thu hồi theo tỉ lệ góp vốn là 625.066.170 đồng theo biên bản họp Ban quản trị hợp doanh lần thứ 1 – nhiệm kỳ VII (2023-2024) ngày 12/04/2023 (trong đó Công ty CP Sonadezi Long Bình là 306.282.423 đồng tương ứng 49% vốn góp).

**6. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công cụ, dụng cụ	151.663.427	152.816.927
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.675.057.128	5.667.544.288
<b>Cộng</b>	<b>5.826.720.555</b>	<b>5.820.361.215</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	367.610.525
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	23.889.087	16.376.247
<b>Cộng</b>	<b>5.675.057.128</b>	<b>5.667.544.288</b>

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

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số đầu năm</b>	610.214.102.955	14.839.108.476	280.792.479.510	6.322.454.104	912.168.145.045
Tăng do mua sắm mới	-	-	-	-	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.371.193.027	1.727.726.257	839.550.679	-	5.938.469.963
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>613.585.295.982</b>	<b>16.566.834.733</b>	<b>281.632.030.189</b>	<b>6.322.454.104</b>	<b>918.106.615.008</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**

<b>Số đầu năm</b>	367.070.410.920	5.511.905.789	177.367.990.108	4.464.976.250	554.415.283.067
Khấu hao trong năm	15.199.638.199	1.089.043.729	6.997.197.272	794.154.729	24.080.033.929
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>382.270.049.119</b>	<b>6.600.949.518</b>	<b>184.365.187.380</b>	<b>5.259.130.979</b>	<b>578.495.316.996</b>

**Giá trị còn lại**

Tại ngày đầu năm	243.143.692.035	9.327.202.687	103.424.489.402	1.857.477.854	357.752.861.978
Tại ngày cuối kỳ	<b>231.315.246.863</b>	<b>9.965.885.215</b>	<b>97.266.842.809</b>	<b>1.063.323.125</b>	<b>339.611.298.012</b>

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

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
<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	62.074.829.994	166.220.482	62.241.050.476
Khấu hao trong năm	748.486.083	12.300.471	760.786.554
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>62.823.316.077</b>	<b>178.520.953</b>	<b>63.001.837.030</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	32.303.659.162	16.400.628	32.320.059.790
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>31.555.173.079</b>	<b>4.100.157</b>	<b>31.559.273.236</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>
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>			
<b>Nguyên giá:</b>			
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 Thanh 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>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	1.456.116.803	70.557.582	1.385.559.221
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	557.106.781	47.917.047	509.189.734
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	1.830.592.055	82.407.741	1.748.184.314
4. Nhà xưởng VietNamFatt	8.094.641.929	367.892.751	7.726.749.178
5. Công trình Huekai	6.170.819.409	-	6.170.819.409
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	67.739.783	1.023.177	66.716.606
7. Nhà xưởng đường 16A	4.927.834.752	329.880.342	4.597.954.410
8. Nhà xưởng Phillips	3.763.089.491	358.122.891	3.404.966.600
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	3.862.874.931	445.065.411	3.417.809.520
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	2.937.064.055	328.195.635	2.608.868.420
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	3.848.265.244	367.206.747	3.481.058.497
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	3.972.793.757	787.184.961	3.185.608.796
<b>Cộng</b>	<b>41.488.938.990</b>	<b>3.185.454.285</b>	<b>38.303.484.705</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
1. Nhà xưởng Texchempack (Lô X)	285.893.061		356.450.643
2. Nhà xưởng Texchempack (Lô Y)	720.681.129		768.598.176
3. Nhà văn phòng VietNamFatt	439.507.945		521.915.686
4. Nhà xưởng VietNamFatt	1.970.173.661		2.338.066.412
5. Công trình Huekai	-		-
6. Bể chứa nước ngầm 50m <sup>3</sup> Textchempack	341.058		1.364.235
7. Nhà xưởng đường 16A	1.930.180.900		2.260.061.242
8. Nhà xưởng Phillips	5.786.854.280		6.144.977.171
9. Nhà xưởng mở rộng Bluescopes	7.346.186.269		7.791.251.680
10. Nhà xưởng mở rộng đường 19A	5.814.819.547		6.143.015.182
11. Nhà xưởng số 1 KCN Thanh Phú	5.108.669.038		5.475.875.785
12. Nhà xưởng mở rộng đường 19A-GĐ 2	17.018.805.139		17.805.990.100
<b>Cộng</b>	<b>46.422.112.027</b>		<b>49.607.566.312</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 Thạnh Phú	33.360.118.733	14.291.422.699
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	30.486.906.706	10.987.128.335
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	324.042.389	111.383.344
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	-	-
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	148.181.818	-
Sửa chữa lớn TSCĐ	-	3.608.901.401
<b>Cộng</b>	<b>64.319.249.646</b>	<b>28.998.835.779</b>

**11. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu công nghiệp Thạnh Phú	346.262.135.544	318.499.087.822
Tiền thuê đất khu công nghiệp Châu Đức	33.318.046.558	34.030.376.515
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.301.927.457	15.817.138.325
Tiền thuê đất nộp một lần khu công nghiệp Gò Dầu	14.060.946.364	14.535.213.580
Chi phí khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.646.374.912	3.729.879.681
Công cụ, dụng cụ	1.280.942.208	1.238.152.912
Các khoản khác	16.681.829.129	19.880.878.482
<b>Cộng</b>	<b>430.552.202.172</b>	<b>407.730.727.317</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	435.799.757	435.799.757	4.957.279.212	4.957.279.212
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	-	-	5.590.426.519	5.590.426.519
Công ty TNHH Đại Hùng Anh	291.324.459	291.324.459	3.706.401.471	3.706.401.471
Công ty TNHH Tiên Triết	2.809.196.185	2.809.196.185	2.171.853.071	2.171.853.071
Công ty TNHH Thịnh Phong	1.014.560.896	1.014.560.896	2.037.146.420	2.037.146.420
Các đối tượng khác	7.848.108.008	7.848.108.008	16.500.767.163	16.500.767.163
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục VII	888.157.165	888.157.165	1.051.369.172	1.051.369.172
<b>Cộng</b>	<b>13.287.146.470</b>	<b>13.287.146.470</b>	<b>36.015.243.028</b>	<b>36.015.243.028</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 3 năm 2023

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	54.909.056.511	-
<b>Cộng</b>	<b>68.932.390.105</b>	<b>14.023.333.594</b>

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

	Tại ngày 30/09/2023 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.438.198.419	14.331.090.773	(11.527.262.953)	4.242.026.239

	Tại ngày 30/09/2023 VND		Phát sinh trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	10.043.133.924	13.885.047.797	(3.841.913.873)	-	-
Thuế TNDN	-	13.376.430.781	20.187.167.365	(11.405.129.453)	-	4.594.392.869
Thuế TNCN	-	31.335.000	2.159.945.473	(2.883.302.674)	-	754.692.201
Tiền thuê đất	-	7.055.652.264	7.603.173.975	(548.008.871)	-	-
Thuế SDĐPNN	-	-	7.512.840	(7.512.840)	-	-
Phí và lệ phí	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>30.506.551.969</b>	<b>43.846.847.450</b>	<b>(18.689.867.711)</b>	<b>-</b>	<b>5.349.085.070</b>

- Thuế GTGT, Thuế TNDN và tiền thuê đất phải nộp ngân sách Nhà nước được gia hạn theo Nghị định số 12/2023/NĐ-CP ngày 14/04/2023.

**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
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.754.632.411	-
<b>Cộng</b>	<b>16.608.950.332</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	10.147.678.327	10.269.741.535
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Thạnh Phú	6.701.519.681	5.621.893.904
Khu công nghiệp Xuân Lộc	777.364.672	777.364.672
<b>Cộng</b>	<b>26.008.705.402</b>	<b>25.051.142.833</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 3 năm 2023

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	166.837.117.026	173.962.814.518			
Khu công nghiệp Gò Dầu	198.977.793.642	205.264.400.682			
Khu công nghiệp Thạnh Phú	200.123.294.832	169.908.610.855			
Khu công nghiệp Xuân Lộc	18.409.971.429	6.625.411.792			
<b>Cộng</b>	<b>584.348.176.929</b>	<b>555.761.237.847</b>			
<b>19. Phải trả khác</b>					
	Số cuối kỳ	Số đầu năm			
<b>a. Ngắn hạn:</b>	<b>14.207.877.286</b>	<b>5.938.035.118</b>			
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.028.076.938	5.268.053.543			
Các khoản phải trả, phải nộp khác	179.800.348	669.981.575			
<b>b. Dài hạn:</b>	<b>9.194.921.732</b>	<b>9.248.921.732</b>			
Nhận ký quỹ dài hạn thuê nhà xưởng	7.753.318.182	8.433.318.182			
Nhận ký quỹ dài hạn thuê văn phòng	941.603.550	815.603.550			
Nhận ký quỹ dài hạn thuê đất	500.000.000	-			
<b>20. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>					
	Năm nay	Năm trước			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>13.762.512.884</b>	<b>16.446.274.722</b>			
Trích lập trong kỳ	8.898.269.742	7.590.747.105			
Tặng khác	5.000.000	-			
Sử dụng trong kỳ	(5.526.892.794)	(10.274.508.943)			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.138.889.832</b>	<b>13.762.512.884</b>			
<b>21. Vốn chủ sở hữu</b>					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2022</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 thuộ 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>
Lãi trong năm nay				92.248.430.056	92.248.430.056
Trích lập quỹ thuộ nguồn vốn			10.673.078.969	(10.673.078.969)	-
Chia cổ tức				(54.000.000.000)	(54.000.000.000)
Trích lập quỹ KTPL				(8.898.269.742)	(8.898.269.742)
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>5.612.631.906</b>	<b>114.288.701.318</b>	<b>182.937.252.742</b>	<b>602.838.585.966</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 3/2023	Quý 3/2022
Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	58.364.352.126	58.025.022.884
Doanh thu kinh doanh nước	18.648.531.300	18.983.355.400
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng và nhà máy xử lý nước thải, hoạt động khác	9.714.481.890	9.242.534.222
<b>Cộng</b>	<b>86.727.365.316</b>	<b>86.250.912.506</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan	2.143.575.200	1.827.913.236
- Xem thêm mục VII		

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Giá vốn cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng	36.769.285.173	31.240.679.347
Giá vốn kinh doanh nước	16.131.841.016	18.920.177.909
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, NMXLNT	2.982.359.990	2.954.822.560
<b>Cộng</b>	<b>55.883.486.179</b>	<b>53.115.679.816</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.479.506.850	791.347.946
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	27.307.021	22.563.908
<b>Cộng</b>	<b>5.506.813.871</b>	<b>813.911.854</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Chi phí lãi vay	212.960.232	103.266.000
<b>Cộng</b>	<b>212.960.232</b>	<b>103.266.000</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Chi phí cho nhân viên	886.897.331	829.377.931
Chi phí đồ dùng văn phòng	300.758.015	141.639.244
Chi phí khấu hao tài sản cố định	888.435.310	897.766.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.033.175.896	4.357.630.545
Chi phí khác	504.619.040	593.627.469
<b>Cộng</b>	<b>6.613.885.592</b>	<b>6.820.041.358</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 3 năm 2023

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

**6. Thu nhập khác**

	<u>Quý 3/2023</u>	<u>Quý 3/2022</u>
Tiền điện	293.205.156	182.316.800
Thu nhập khác	15.681.702	82.500.300
<b>Cộng</b>	<b><u>308.886.858</u></b>	<b><u>264.817.100</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Quý 3/2023</u>	<u>Quý 3/2022</u>
Chi phí khác	14.327.702	274
<b>Cộng</b>	<b><u>14.327.702</u></b>	<b><u>274</u></b>

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

	<u>Quý 3/2023</u>	<u>Quý 3/2022</u>
Chi phí nhân công	7.599.834.858	6.511.856.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.380.581.582	8.694.658.621
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.711.578.276	44.135.578.894
Chi phí khác	805.377.055	593.627.469
<b>Cộng</b>	<b><u>62.497.371.771</u></b>	<b><u>59.935.721.174</u></b>

**VII. 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 con, công ty liên doanh, liên kết với Tổng Công ty Sonadezi | Công ty trong nội bộ tập đoàn |
| 3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc                                  | Nhân sự quản lý chủ chốt      |

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

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục V.3:		
Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi	7.003.500	7.631.400
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	169.649.130	161.930.160
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	36.985.725	45.764.250
<b>Cộng</b>	<b><u>213.638.355</u></b>	<b><u>215.325.810</u></b>

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
Phải trả người bán - Xem thêm mục V.13:		
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	643.571.689	593.499.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	238.472.676	457.870.172
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	6.112.800	-
<b>Cộng</b>	<b><u>888.157.165</u></b>	<b><u>1.051.369.172</u></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 3 năm 2023

MST: 3601867699

Mẫu số B 09-DN

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
<b>Mua hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	12.728.611.050	12.797.721.050
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	1.787.699.136	1.645.653.369
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	799.967.285	152.096.430
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	10.125.000	130.000.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	17.530.000	20.025.000
<b>Cộng</b>	<b>15.343.932.471</b>	<b>14.745.495.849</b>
	Quý 3/2023	Quý 3/2022
<b>Bán hàng: - Xem thêm mục VI.1</b>		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	1.570.814.000	1.231.223.636
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	463.672.200	487.577.600
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	109.089.000	109.112.000
<b>Cộng</b>	<b>2.143.575.200</b>	<b>1.827.913.236</b>
	Quý 3/2023	Quý 3/2022
<b>Chia cổ tức:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.269.305.000	3.151.812.500
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	-	105.060.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	75.643.200	105.060.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	907.722.000	1.260.725.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	4.538.620.800	6.303.640.000
Tổng Công ty Sonadezi	24.960.600.000	34.667.500.000
<b>Cộng</b>	<b>32.751.891.000</b>	<b>45.593.797.500</b>

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và các nhân sự quản lý chủ chốt khác của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị	126.000.000	126.000.000
Ban Tổng giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	530.875.376	539.115.565
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	171.097.658	160.543.543

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2023



**Hoàng Thị Thanh Liên**  
Người lập biểu



**Đặng Hải Bằng**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Chuyên**  
Tổng Giám đốc

