

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TR. S. Đ. M. S. Đ. M.

TR. S. Đ. M. S. Đ. M.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	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 Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Số: 64/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2024

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

Trịnh Thanh Thanh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2020-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		423.844.121.910	497.603.982.076
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	173.648.046.494	172.285.071.042
1. Tiền	111		46.048.046.494	80.285.071.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		127.600.000.000	92.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70.000.000.000	177.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	70.000.000.000	177.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.385.732.034	59.765.151.416
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	23.823.123.566	22.075.623.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.759.394.256	2.967.149.417
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.459.285.527	40.157.500.059
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(5.656.071.315)	(5.435.121.915)
IV. Hàng tồn kho	140		116.184.070.781	77.655.592.106
1. Hàng tồn kho	141	4.7	116.184.070.781	77.655.592.106
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.626.272.601	10.898.167.512
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	774.561.148	2.550.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	6.302.732.675	10.895.617.512
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	2.548.978.778	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.491.725.965.449	1.470.611.727.431
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.680.592.539	3.680.592.539
II. Tài sản cố định	220		202.351.536.491	223.630.276.954
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	202.007.085.491	223.158.056.049
Nguyên giá	222		616.356.847.667	612.471.172.170
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(414.349.762.176)	(389.313.116.121)
2. Tài sản cố định vô hình	227		344.451.000	472.220.905
Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(980.360.134)	(852.590.229)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	501.738.051.815	363.527.221.736
1. Nguyên giá	231		876.378.133.747	692.846.042.668
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(374.640.081.932)	(329.318.820.932)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	4.8	296.531.118.734	385.442.858.827
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		296.531.118.734	385.442.858.827
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	270.836.400.000	270.836.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166.336.400.000	166.336.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		216.588.265.870	223.494.377.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	214.482.881.171	222.119.937.743
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.18	2.105.384.699	1.374.439.632
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.915.570.087.359	1.968.215.709.507

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.294.943.602.949	1.374.398.339.745
I. Nợ ngắn hạn	310		182.949.596.164	170.649.149.387
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	35.275.122.748	69.066.183.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.563.090.369	1.052.277.977
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	259.985.840	303.306.924
4. Phải trả người lao động	314		4.258.871.917	4.221.485.551
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	5.026.301.803	8.165.197.352
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	25.641.165.200	25.709.747.436
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	12.700.781.135	19.003.023.723
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	78.940.283.296	20.172.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	18.283.993.856	22.955.927.405
II. Nợ dài hạn	330		1.111.994.006.785	1.203.749.190.358
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	18.584.000.000	6.084.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	10.526.923.088	6.872.197.755
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	645.041.725.207	670.668.406.167
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	261.396.162.075	282.441.539.732
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	176.445.196.415	237.683.046.704
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		620.626.484.410	593.817.369.762
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	620.626.484.410	593.817.369.762
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	200.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.486.321.235	4.000.619.235
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.323.606.949)	(22.812.874.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		74.021.585.396	155.245.985.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		272.293.784.728	257.383.640.080
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		190.575.900.080	176.338.229.805
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		81.717.884.648	81.045.410.275
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.915.570.087.359	1.968.215.709.507



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Phạm Trần Hưng Thịnh
Người lập

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	441.070.578.052	410.399.350.286
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		441.070.578.052	410.399.350.286
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	288.516.716.344	276.083.915.825
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		152.553.861.708	134.315.434.461
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.149.259.842	31.483.456.313
6. Chi phí tài chính	22		2.802.115.690	677.442.114
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		2.802.082.138	677.377.500
7. Chi phí bán hàng	25		3.751.215.510	2.887.917.469
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	46.268.592.507	44.436.588.412
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		124.881.197.843	117.796.942.779
10. Thu nhập khác	31		3.109.480.364	1.150.948.098
11. Chi phí khác	32		978	56.134.245
12. Lợi nhuận khác	40		3.109.479.386	1.094.813.853
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		127.990.677.229	118.891.756.632
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	25.128.097.648	19.485.959.357
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(730.945.067)	169.487.000
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		103.593.524.648	99.236.310.275
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	3.034	3.336
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.5	3.034	3.336



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Phạm Trần Hưng Thịnh
Người lập

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		127.990.677.229	118.891.756.632
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	69.509.393.960	61.110.343.755
Các khoản dự phòng	03	5.5	960.561.509	1.550.045.766
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(170.235)	(202.545)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25.149.056.055)	(31.774.189.946)
Chi phí lãi vay	06		2.802.082.138	677.377.500
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		176.113.488.546	150.455.131.162
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		498.325.425	31.312.206.686
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(38.528.478.675)	(263.664.952)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		58.740.104.732	32.056.710.742
Tăng giảm chi phí trả trước	12		6.865.045.424	2.609.264.860
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.703.630.138)	(677.377.500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(27.781.678.784)	(19.968.543.846)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.000.000	218.250.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.839.659.549)	(17.673.590.999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		160.374.516.981	178.068.386.153
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(220.528.414.175)	(197.228.908.023)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	291.000.792
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(161.000.000.000)	(172.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		268.000.000.000	65.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.113.494.562	35.193.359.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(82.414.919.613)	(268.744.548.077)

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.974.970.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	46.073.633.047	255.932.533.581
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(48.543.200.040)	(16.791.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.16	(76.412.436.000)	(90.930.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(76.907.032.993)	148.210.673.581
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		1.052.564.375	57.534.511.657
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		172.285.071.042	114.357.602.653
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		310.411.077	392.956.732
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	173.648.046.494	172.285.071.042



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Phạm Trần Hưng Thịnh
Người lập

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 16 ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	102.380.000.000	51,19
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	97.620.000.000	48,81
Cộng		291.148.400.000	100	200.000.000.000	100

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 111 (31/12/2022: 113).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
CTCP Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	22,49%	22,49%	22,49%
CTCP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	20%	20%	20%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh CTCP Sonadezi Long Thành – Cửa hàng Xăng dầu Sonadezi Long Thành	Bán buôn xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng	Đường số 1, KCN Long Thành, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu Công nghiệp Châu Đức, Xã Nghĩa Thành, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được 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.

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 – 25 năm	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 12 năm	03 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 15 năm	06 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm	03 – 04 năm
▪ Khác	04 năm	04 năm

3.8. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính các bất động sản là nhà cửa, vật kiến trúc là từ 03 đến 20 năm.

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Chi phí trả trước

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

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:

- Tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng, thuê tài sản cố định trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng trong được phân bổ từ 01 đến 07 năm;
- Chi phí trả trước kinh doanh đất trong giai đoạn trước hoạt động được phân bổ từ 03 đến 42 năm;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ từ 01 đến 5 năm;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ tối đa không quá 03 năm.

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. 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.

3.15. Chi phí phải trả

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

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.

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

Đối với việc ghi nhận doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng, doanh thu 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 cung cấp dịch vụ

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

Đối với việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp và khách hàng thuê tài sản đã sử dụng tài sản.

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.

3.19. 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 bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.20. Chi phí tài chính

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

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

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

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

3.22. 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%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Dịch vụ cung cấp nước: 5%;
- Cung cấp dịch vụ vào doanh nghiệp chế xuất: 0%;
- Các dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, 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 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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.

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

3.27. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	42.276.146	42.136.313
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.005.770.348	80.242.934.729
Các khoản tương đương tiền (*)	127.600.000.000	92.000.000.000
Cộng	173.648.046.494	172.285.071.042

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 2,7% đến 3,85%.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5% đến 7,8% tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong đó, khoản tiền gửi tại bên liên quan là 50.000.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

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

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
CTCP Sonadezi An Bình (a)	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
CTCP Sonadezi Bình Thuận (b)	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
CTCP Dịch vụ Sonadezi (c)	2.500.000.000	7.185.000.000	-	2.500.000.000	7.500.000.000	-
CTCP Sonadezi Châu Đức (d)	100.800.000.000	539.481.600.000	-	100.800.000.000	265.406.400.000	-
CTCP Sonadezi Long Bình (e)	63.036.400.000	78.921.572.800	-	63.036.400.000	67.093.422.704	-
Cộng	166.336.400.000	625.588.172.800	-	166.336.400.000	339.999.822.704	-

(a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là xây dựng, sản xuất bê tông và kinh doanh Khu công nghiệp.

(b) Khoản đầu tư chiếm 20% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi Bình Thuận, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là kinh doanh Khu công nghiệp.

(c) Khoản đầu tư chiếm 5% vốn điều lệ của CTCP Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của CTCP Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(d) Khoản đầu tư chiếm 10% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán là SZC. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

(e) Khoản đầu tư chiếm 21% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch đóng cửa tại thời điểm cuối năm trên thị trường HOSE, HNX và giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM.

(Xem trang tiếp theo)

T.C.P * I.V.A.

S. S. S.

|| 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ||

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	395.555.314	169.049.490
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	5.821.170.366	5.819.836.712
Wonjin International Co., Ltd	4.142.899.903	821.090.857
Công ty TNHH Samil Vina	3.898.315.789	2.966.374.644
Công ty TNHH Global Dyeing	3.546.200.907	3.144.656.721
Các khách hàng khác (*)	6.018.981.287	9.154.615.431
Cộng	<u>23.823.123.566</u>	<u>22.075.623.855</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	184.800.000	92.400.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai	292.707.130	292.707.130
Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Khánh Tường	325.420.291	-
Công ty Khảo sát và Xây dựng Đức Quang	178.918.146	-
Công ty Luật An Bình Phương	217.180.000	217.180.000
Các nhà cung cấp khác (*)	560.368.689	2.364.862.287
Cộng	<u>1.759.394.256</u>	<u>2.967.149.417</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn 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 LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	274.794.000	-	5.245.342.000	-
Tạm ứng	213.000.000	-	225.366.000	-
Phải thu về lãi dự thu của các ngân hàng	708.274.493	-	1.702.165.000	-
Phải thu tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành"	33.051.409.000	-	32.743.769.000	-
Phải thu khác	211.808.034	-	240.858.059	-
Cộng	34.459.285.527	-	40.157.500.059	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ (*)	3.680.592.539	-	3.680.592.539	-

(*) Là khoản tiền ký quỹ cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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	6.185.818.583	529.747.268	6.925.430.692	1.490.308.777

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

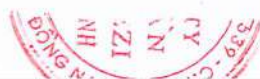
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số đầu năm	(5.435.121.915)	(3.885.076.149)
Trích lập trong năm	(960.561.509)	(1.550.045.766)
Xóa nợ trong năm	739.612.109	-
Số cuối năm	(5.656.071.315)	(5.435.121.915)

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 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 Cơ Điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	529.747.268	Từ trên 01 đến 03 năm	5.819.077.746	1.490.308.777	Từ trên 01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	Trên 03 năm	366.740.837	-	Trên 03 năm
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	-	-	-	739.612.109	-	Trên 03 năm
Cộng	6.185.818.583	529.747.268		6.925.430.692	1.490.308.777	

Các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý của Công ty được chi tiết tại Mục 4.22.



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

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	147.200.000	-	225.245.000	-
Chi phí SXKD dở dang	115.652.155.553	-	77.036.543.187	-
Hàng hóa	384.715.228	-	393.803.919	-
Cộng	116.184.070.781	-	77.655.592.106	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Hạng mục xây dựng Cụm công nghiệp Long Phước	242.426.843.216	228.217.355.629
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	38.110.676.213	125.942.774.161
Hạng mục xây dựng Khu TĐC Tam An – Bò Sữa	9.843.440.261	9.752.175.060
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	2.763.022.562	965.047.256
Hạng mục xây dựng KCN Châu Đức	1.440.937.776	894.412.866
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục xây dựng Khu dân cư	-	17.724.895.149
Cộng	296.531.118.734	385.442.858.827

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	579.202.988.544	14.814.766.639	12.254.530.997	5.895.176.941	303.709.049	612.471.172.170
Mua trong năm	-	-	-	391.790.341	-	391.790.341
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.520.080.611	-	-	-	-	3.520.080.611
Giảm khác	(26.195.455)	-	-	-	-	(26.195.455)
Tại ngày 31/12/2023	582.696.873.700	14.814.766.639	12.254.530.997	6.286.967.282	303.709.049	616.356.847.667
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	365.226.702.100	11.948.323.949	7.608.511.545	4.225.869.478	303.709.049	389.313.116.121
Khấu hao trong năm	22.383.173.934	556.281.701	1.527.511.455	569.678.965	-	25.036.646.055
Tại ngày 31/12/2023	387.609.876.034	12.504.605.650	9.136.023.000	4.795.548.443	303.709.049	414.349.762.176
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	213.976.286.444	2.866.442.690	4.646.019.452	1.669.307.463	-	223.158.056.049
Tại ngày 31/12/2023	195.086.997.666	2.310.160.989	3.118.507.997	1.491.418.839	-	202.007.085.491

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 267.746.240.373 VND.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 30.416.245.851 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.19.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Nhà	676.361.193.954	183.532.091.079	-	859.893.285.033
Cơ sở hạ tầng	16.484.848.714	-	-	16.484.848.714
Cộng	692.846.042.668	183.532.091.079	-	876.378.133.747
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	321.986.968.932	44.222.271.000	-	366.209.239.932
Cơ sở hạ tầng	7.331.852.000	1.098.990.000	-	8.430.842.000
Cộng	329.318.820.932	45.321.261.000	-	374.640.081.932
Giá trị còn lại:				
Nhà	354.374.225.022			493.684.045.101
Cơ sở hạ tầng	9.152.996.714			8.054.006.714
Cộng	363.527.221.736			501.738.051.815

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 208.738.983.542 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 137.082.685.705 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	496.199.593	2.550.000
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	278.361.555	-
Cộng	774.561.148	2.550.000
Dài hạn:		
Chi phí trả trước kinh doanh đất	40.640.254.528	42.246.163.641
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	531.096.769	1.102.981.765
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	3.381.831.005	3.863.257.635
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	154.492.270.166	159.018.582.166
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	282.579.689	-
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	14.787.496.539	15.369.869.539
Chi phí trả trước dài hạn khác	367.352.475	519.082.997
Cộng	214.482.881.171	222.119.937.743

(*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 31/12/2023 là 113.439.373.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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	10.617.049.475	10.617.049.475	27.922.647.900	27.922.647.900
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Duy Hiếu	9.437.314.502	9.437.314.502	-	-
Các nhà cung cấp khác	15.220.758.771	15.220.758.771	41.143.535.119	41.143.535.119
Cộng	35.275.122.748	35.275.122.748	69.066.183.019	69.066.183.019

(*) Tại ngày 31/12/2023, phải trả cho các đối tượng khác ngắn hạn có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Người mua trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Olympus Việt Nam	5.084.000.000	6.084.000.000
Samtec INC	13.500.000.000	-
Cộng	18.584.000.000	6.084.000.000

4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	6.302.732.675	29.760.533.092	(34.353.417.929)	10.895.617.512

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.548.978.778	-	25.128.097.648	27.781.678.784	-	104.602.358
Thuế thu nhập cá nhân	-	135.125.000	2.379.955.543	2.358.275.543	-	113.445.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.266.257.560	3.266.257.560	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	124.860.840	1.514.696.246	1.475.094.972	-	85.259.566
Cộng	2.548.978.778	259.985.840	32.294.006.997	34.886.306.859	-	303.306.924

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành	4.704.622.257	8.095.197.352
Các khoản trích trước khác	321.679.546	70.000.000
Cộng	5.026.301.803	8.165.197.352
Dài hạn:		
Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	10.526.923.088	6.872.197.755

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	180.000.000	210.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn từ các đối tượng khác	10.982.896.135	12.141.220.390
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	230.885.000	194.981.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.307.000.000	6.456.822.333
Cộng	12.700.781.135	19.003.023.723
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả dài hạn (*)	169.524.897.304	175.370.583.304
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	91.871.264.771	107.070.956.428
Cộng	261.396.162.075	282.441.539.732

(*) Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm được chi tiết như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	175.565.564.304	181.387.610.304
Cổ tức phải trả	76.448.340.000	90.954.500.000
Tổng số cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(76.412.436.000)	(90.930.860.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức (**)	(5.845.686.000)	(5.845.686.000)
Cộng	169.755.782.304	175.565.564.304

(**) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHĐCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND – Xem thêm mục 4.21.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	681.690.800	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	24.892.876.560	24.892.897.140
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	66.597.840	135.159.496
Cộng	25.641.165.200	25.709.747.436
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	19.076.352.234	19.758.043.034
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	624.479.246.573	649.372.123.133
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.486.126.400	1.538.240.000
Cộng	645.041.725.207	670.668.406.167

4.18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.105.384.618	1.374.439.632

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	33.045.883.216	33.045.883.216	33.045.883.216	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000	6.672.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	33.282.400.080	33.282.400.080	33.282.400.080	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	5.940.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000	-	-	-
Cộng	<u>78.940.283.296</u>	<u>78.940.283.296</u>	<u>78.940.283.296</u>	<u>20.172.000.000</u>	<u>20.172.000.000</u>	<u>20.172.000.000</u>
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8:						
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	9.607.640.696	9.607.640.696	40.968.887.684	44.295.883.216	12.934.636.228	12.934.636.228
Vay dài hạn từ các đối tượng khác:						
Quý Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai	3.650.155.480	3.650.155.480	-	6.672.000.000	10.322.155.480	10.322.155.480
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	149.770.800.358	149.770.800.358	-	45.423.600.120	195.194.400.478	195.194.400.478
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	13.416.599.881	13.416.599.881	5.104.745.363	10.920.000.000	19.231.854.518	19.231.854.518
Cộng	<u>176.445.196.415</u>	<u>176.445.196.415</u>	<u>46.073.633.047</u>	<u>107.311.483.336</u>	<u>237.683.046.704</u>	<u>237.683.046.704</u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

▪ Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 45.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 66 tháng

Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 4 tại Khu công nghiệp Long Thành

Tài sản đảm bảo: Các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 23/2020/HĐTC – TD ngày 27 tháng 7 năm 2020 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 44.943.287.178 VND – Xem thêm Mục 4.10.

Hạn mức vay: 135.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 66 tháng

Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Long Thành

Tài sản đảm bảo: Đảm bảo bằng các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/HĐTC – TD ngày 16 tháng 01 năm 2023 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 163.795.696.364 VND – Xem thêm Mục 4.10.

▪ Vay dài hạn Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Đồng Nai:

Hạn mức vay: 30.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 57 tháng

Lãi suất: 4,28%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư hạng mục xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long thành - Giai đoạn 4, công suất 10.000 m3/ngày đêm thuộc Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Long Thành.

Tài sản đảm bảo: Thư cam kết bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hoà với giá trị bảo lãnh là 23.666.155.480 VND theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 06/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXMLNT ngày 14 tháng 9 năm 2021 giữa Công ty và Ngân hàng được bảo đảm bởi tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất) đã thế chấp ngân hàng trước đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa:

Hạn mức vay: 453.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 84 tháng
Lãi suất: Từ 6,6% đến 7,5%/năm
Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 113.439.373.230 VND – Xem thêm Mục 4.11.
Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp với giá trị bảo lãnh không vượt quá 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

- Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 33.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 60 tháng
Lãi suất: Từ 7,5% đến 10,7%/năm
Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 30.416.245.851 VND – Xem thêm Mục 4.9.

4.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2023	22.955.927.405
Trích quỹ trong năm	8.156.726.000
Thu trong năm	11.000.000
Chi trong năm	(12.839.659.549)
Tại ngày 31/12/2023	18.283.993.856

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	145.133.985.396	266.109.143.805	592.430.873.487
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	99.236.310.275	99.236.310.275
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2022 – Xem thêm Mục 4.16	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	(12.741.000.000)	(12.741.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.112.000.000	(10.112.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(72.763.600.000)	(72.763.600.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(18.190.900.000)	(18.190.900.000)
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	4.000.619.235	(22.812.874.949)	155.245.985.396	257.383.640.080	593.817.369.762
Tăng vốn trong năm nay	91.148.400.000	-	-	(91.148.400.000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	103.593.524.648	103.593.524.648
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2023 – Xem thêm Mục 4.16	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	(8.156.726.000)	(8.156.726.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	9.924.000.000	(9.924.000.000)	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	1.485.702.000	489.268.000	-	-	1.974.970.000
Chia cổ tức năm 2022 (*)	-	-	-	-	(54.572.700.000)	(54.572.700.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023 (**)	-	-	-	-	(21.875.640.000)	(21.875.640.000)
Tại ngày 31/12/2023	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	74.021.585.396	272.293.784.728	620.626.484.410

(*) Cổ tức được chia theo Nghị quyết ĐHCĐ số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2023.

(**) Tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết HĐQT số 111/NQ-SZL-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2023 với tỷ lệ tạm ứng là 12%/cổ phiếu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	102.380.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	97.620.000.000
Cộng	291.148.400.000	200.000.000.000

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	29.114.840	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.770.300)	(1.809.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.344.540	18.190.900

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

4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	103.593.524.648 (20.718.704.930)	99.236.310.275 (8.156.726.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	82.874.819.718	91.079.584.275
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm (**)	27.316.878	27.305.740
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.034	3.336

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 là 20% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2023.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	18.190.900	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2023 từ quỹ đầu tư phát triển	9.114.840	9.114.840
Ảnh hưởng của 38.800 cổ phiếu được tái phát hành từ cổ phiếu quỹ trong tháng 09 năm 2023	11.138	-
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.316.878	27.305.740

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	103.593.524.648 (20.718.704.930)	99.236.310.275 (8.156.726.000)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	82.874.819.718	91.079.584.275
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	27.316.878	27.305.740
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.034	3.336

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 là 20% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2023.

(**) Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	18.190.900	18.190.900
Ảnh hưởng của 9.114.840 cổ phiếu được phát hành ngày 14 tháng 12 năm 2023 từ quỹ đầu tư phát triển	9.114.840	9.114.840
Ảnh hưởng của 38.800 cổ phiếu được tái phát hành từ cổ phiếu quỹ trong tháng 09 năm 2023	11.138	-
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.316.878	27.305.740
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.316.878	27.305.740

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Ngoại tệ các loại:		
USD	146.763,43 Tại ngày 31/12/2023	479.807,76 Tại ngày 01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý (*):		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	-
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

(*) Nguyên nhân xóa sổ do công nợ không có khả năng thu hồi.

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	69.717.458.313	67.639.407.772
Doanh thu kinh doanh nhà đất	5.747.078.720	5.738.825.760
Doanh thu kinh doanh nước	74.282.160.680	70.600.616.000
Doanh thu xử lý nước thải	55.352.980.771	50.223.705.977
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	172.130.435.576	144.364.146.075
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	8.252.235.528	8.035.539.478
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	55.420.228.464	63.629.109.224
Doanh thu khác	168.000.000	168.000.000

Cộng **441.070.578.052** **410.399.350.286**

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8 3.780.603.851 4.135.157.933

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	43.023.743.271	44.293.389.504
Giá vốn kinh doanh nhà đất	4.347.331.799	4.487.249.716
Giá vốn kinh doanh nước	67.117.978.353	64.140.951.200
Giá vốn xử lý nước thải	47.254.202.579	42.853.544.827
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	56.078.138.816	43.299.059.647
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	15.356.057.401	13.366.615.666
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	54.819.310.327	63.268.403.060
Giá vốn khác	519.953.798	374.702.205

Cộng **288.516.716.344** **276.083.915.825**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	15.294.688.055	10.173.801.954
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.854.368.000	21.309.387.200
Lãi chênh lệch tỷ giá	203.787	267.159

Cộng **25.149.259.842** **31.483.456.313**

Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8 12.275.603.000 23.559.388.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.024.134.100	26.645.582.529
Chi phí vật liệu quản lý	1.866.876.302	1.928.631.975
Chi phí đồ dùng văn phòng	765.314.964	385.581.200
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.783.246.851	2.513.286.000
Thuế, phí và lệ phí	79.970.044	79.970.044
Chi phí dự phòng	960.561.509	1.550.045.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.498.992.378	1.869.814.166
Chi phí bằng tiền khác	9.289.496.359	9.463.676.732
Cộng	46.268.592.507	44.436.588.412

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí hàng thương mại	53.988.478.691	62.500.265.633
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.455.121.754	14.082.291.565
Chi phí nhân công	28.024.134.100	26.645.582.529
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.509.393.960	61.110.343.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.197.354.650	143.164.368.897
Chi phí dự phòng	960.561.509	1.550.045.766
Chi phí khác bằng tiền	16.017.092.063	14.617.734.146
Cộng	377.152.136.727	323.670.632.291

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	127.990.677.229	118.891.756.632
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.504.179.011	6.623.823.601
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.854.368.000)	(21.309.387.200)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	125.640.488.240	104.206.193.033
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	25.128.097.648	20.841.238.607
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm theo Thông báo Kiểm toán nhà nước số 96/TB-KV XIII	-	(1.355.279.250)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	25.128.097.648	19.485.959.357

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	46.073.633.047	255.932.533.581

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(48.543.200.040)	(16.791.000.000)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Ngàn đồng

	Kinh doanh hạ tầng KCN		Kinh doanh nhà, nền đất		Kinh doanh nước		Cho thuê nhà xưởng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu												
Từ khách hàng bên ngoài	69.717.458	67.639.408	5.747.079	5.738.826	74.282.161	70.600.616	180.382.671	152.399.686	110.941.209	114.020.815	441.070.578	410.399.351
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	26.693.715	23.346.018	1.399.747	1.251.576	7.164.182	6.459.665	108.948.475	95.734.010	8.347.743	7.524.165	152.553.862	134.315.434
Chi phí bán hàng	(557.321)	(324.407)	(46.296)	(24.747)	(575.980)	(304.449)	(1.689.364)	(1.742.626)	(882.254)	(491.689)	(3.751.215)	(2.887.918)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.850.565)	(6.891.545)	(564.000)	(584.709)	(7.270.143)	(7.193.253)	(20.707.121)	(18.149.894)	(10.876.763)	(11.617.187)	(46.268.592)	(44.436.588)
Thu nhập tài chính											25.149.260	31.483.456
Chi phí tài chính											(2.802.116)	(677.442)
Thu nhập khác											3.109.480	1.150.948
Chi phí khác											(1)	(56.134)
Lợi nhuận kế toán trước thuế											127.990.678	118.891.756
Chi phí thuế TNDN hiện hành											(25.128.098)	(19.485.959)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại											730.945	(169.487)
Lợi nhuận sau thuế											103.593.525	99.236.310
Các thông tin khác												
Chi phí mua sắm tài sản	5.318.056	30.209.880	35.428.753	17.598.603	-	-	83.962.904	150.435.283	14.601.278	16.909.449	139.310.991	215.153.215
Chi phí khấu hao	19.541.027	18.246.325	3.242.333	3.055.378	-	-	43.418.489	36.699.869	3.307.545	3.108.772	69.509.394	61.110.344

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

ĐỒNG NAI * Đ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

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. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng Tập đoàn
14. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
15. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – Xem thêm mục 4.2:		
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu thương mại – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	395.555.314	169.049.490
Trả trước cho người bán – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	184.800.000	92.400.000
Phải thu ngắn hạn khác:		
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai – Tiền lãi dự thu	274.794.000	245.342.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Phải thu cổ tức	-	5.000.000.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	274.794.000	5.245.342.000
Phải trả thương mại:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.718.824.950	20.086.458.962
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.702.981.045	2.682.373.369
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	195.243.480	165.473.280
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	4.988.342.289
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	10.617.049.475	27.922.647.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 4.19:		
Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	42.653.523.912	21.934.636.228
Phải trả ngắn hạn khác – Tiền ký quỹ, ký cược:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	120.000.000	120.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	30.000.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.16	180.000.000	210.000.000
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	3.266.044.614	3.668.410.011
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	491.115.473	433.202.422
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.363.764	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	22.080.000	21.344.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	12.201.500
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	3.780.603.851	4.135.157.933
Mua dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	20.008.657.763	27.838.029.974
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	210.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	46.769.757.690	42.675.420.689
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.487.466.667	1.185.356.290
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	97.680.000	68.340.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	67.385.890.200	64.356.841.175
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.846.714.972	7.635.288.770
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	30.000.000	45.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.990.246.152	18.478.506.818
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	32.744.009.936	58.368.689.537
Cộng	178.570.423.380	220.651.473.253
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	42.999.600.000	40.952.000.000
Quý đầu tư phát triển Đồng Nai	4.755.240.000	4.528.800.000
HĐQT và Ban Tổng giám đốc	225.624.000	214.880.000
Cộng	47.980.464.000	45.695.680.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	7.564.368.000	9.329.387.200
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.540.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	10.080.000.000
Lãi tiền gửi:		
Quý Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	2.421.235.000	2.250.001.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	<u>12.275.603.000</u>	<u>23.559.388.200</u>

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.19.

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ như sau:

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	196.000.000	192.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	196.000.000	192.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	196.000.000	192.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	196.000.000	160.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	196.000.000	160.000.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 06/09/2022)	50.000.000	112.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	196.000.000	160.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT	129.333.333	32.000.000
Bà Huỳnh Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Ông Vũ Tiến Hùng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Ông Lê Tiến Bộ	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2021)	-	32.000.000
Cộng		<u>1.355.333.333</u>	<u>1.328.000.000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.205.655.000	1.345.780.000
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	1.111.815.216	1.266.150.398
Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	1.122.439.000	1.095.116.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	794.644.000	888.083.500
Cộng		4.234.553.216	4.595.129.898

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	844.877.000	840.350.500
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	98.000.000	96.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên	98.000.000	80.000.000
Bà Lê Thị Quỳnh Thu	Thành viên	-	16.000.000
Cộng		1.040.877.000	1.032.350.500

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

Chi phí thuê đất ghi nhận trong năm như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm (*)	409.572.421	5.274.891.532

(*) Trong năm 2023, Công ty đã điều chỉnh giảm chi phí thuê đất năm 2022 theo quyết định số 1068/QĐ-CTDON ngày 25/04/2023 về việc giảm tiền thuê đất năm 2022 và không trích bổ sung chi phí thuê đất năm 2023 theo tờ trình số 101/TTTr-SZL-KDĐT ngày 27 tháng 12 năm 2023 về việc trình tạm nộp tiền thuê đất hàng năm của KCN Long Thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được ước tính dựa trên cách tính theo tờ trình tạm nộp tiền thuê đất hàng năm của KCN Long Thành số 101/TTTr-SZL-KDĐT ngày 27 tháng 12 năm 2023 đã được Tổng Giám đốc thông qua như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	3.148.195.232	3.148.195.232
Trên 1 năm đến 5 năm	14.009.468.782	13.537.239.498
Trên 5 năm	133.036.038.966	136.656.463.483
Cộng	150.193.702.981	153.341.898.213

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro lãi suất
 - + Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	173.648.046.494	172.285.071.042
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.150.120.744	23.588.008.940
Đầu tư ngắn hạn	70.000.000.000	177.000.000.000
Tài sản tài chính khác	166.336.400.000	166.336.400.000
Cộng	429.134.567.238	539.209.479.982

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	255.385.479.711	257.855.046.704
Phải trả người bán và phải trả khác	138.309.283.654	188.488.359.837
Chi phí phải trả	15.553.224.891	15.037.395.107
Cộng	409.247.988.256	461.380.801.648

Rủi ro tín dụng

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền và tương đương tiền	173.648.046.494	172.285.071.042
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.150.120.744	23.588.008.940
Cộng	192.798.167.238	195.873.079.982

Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp. Thuyết minh 4.6 cung cấp những phân tích về dự phòng phải thu khó đòi.

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	78.940.283.296	46.438.018.883	5.026.301.803	130.404.603.982
Từ 1 – 5 năm	176.445.196.415	91.871.264.771	10.526.923.088	278.843.384.274
Tại ngày 31/12/2023	255.385.479.711	138.309.283.654	15.553.224.891	409.247.988.256

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Tổng VND
Dưới 01 năm	20.172.000.000	81.417.403.409	8.165.197.352	109.754.600.761
Từ 1 – 5 năm	237.683.046.704	107.070.956.428	6.872.197.755	351.626.200.887
Tại ngày 01/01/2023	<u>257.855.046.704</u>	<u>188.488.359.837</u>	<u>15.037.395.107</u>	<u>461.380.801.648</u>

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

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất đối với các hợp đồng vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi. Bảng dưới đây cung cấp chi tiết các khoản nợ theo từng loại lãi suất:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	52.975.679.392	38.928.791.708
Theo lãi suất thả nổi	202.409.800.319	218.926.254.996

Để quản lý rủi ro về lãi suất, Công ty duy trì một cơ cấu hợp lý giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2022 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2022 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.336	4.364

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do tính lại số cổ phần lưu hành bình quân trong năm từ việc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và xác định lại quỹ khen thưởng phúc lợi của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 42/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 4 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 12/1/NQ-SZL-HĐQT ngày 04 tháng 02 năm 2024, Công ty đã đăng ký quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (Mã cổ phiếu: SZC). Thời điểm giao dịch dự kiến là vào tháng 03 năm 2024 với số lượng dự kiến mua tối đa là 6.048.000 cổ phiếu với đơn giá là 20.000 đồng/cổ phiếu.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Phạm Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng

Phạm Trần Hưng Thịnh
Người lập

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2024