

Số: 46/CBTT-SZG

Đồng Nai, ngày 6 tháng 3 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**
- Mã chứng khoán: **SZG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: (0251) 38333 88
- Fax: (028) (0251) 38333 99
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Hạnh – Tổng Giám Đốc
- Loại thông tin công bố :  
 định kỳ    Bất thường    24h    theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

- Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền.
- Giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn : <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

*Tài liệu đính kèm:*

- Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.
- Công văn số: 100./SZG-KT ngày 6./3/2023 về việc giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022.

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền cam kết nội dung thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thị Hạnh

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN

Số: 110 /SZG-KT

V/v Giải trình bổ sung tình hình biến  
động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 06 tháng 3 năm 2023

Kính gửi : - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZG
3. Nội dung: Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Stt	Nội dung	Năm 2022	Năm 2021	Tỷ lệ
1	Doanh thu và thu nhập khác	384.586.563.351	324.429.245.374	Tăng 18,54%
2	Tổng chi phí	247.069.569.404	251.348.911.496	Giảm 1,70%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	110.586.457.403	58.029.569.792	Tăng 90,57%

ĐVT: Đồng

Lý do: Doanh thu và thu nhập khác tăng 18,54%, tổng chi phí giảm 1,70% dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng 90,57%.

Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận: /

- Như trên;
- TK.HĐQT (p/hợp CBTT);
- Lưu: VT, KTN<sub>gandtk</sub>.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Hạnh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**SONADEZI GIANG ĐIỀN**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 40
8. Phụ lục	41 - 42

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 11 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Hà Điệp	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Văn Chất	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Việt Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Hạnh - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Nguyễn Thị Hạnh**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 3 năm 2023



Số: 1.0308/23/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 02 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Tri

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2023

Võ Thành Công

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1033-2023-008-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.495.627.122.818</b>	<b>1.615.233.245.750</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>62.004.043.069</b>	<b>188.152.543.063</b>
1. Tiền	111		42.004.043.069	15.152.543.063
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	173.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>259.325.919.999</b>	<b>302.213.419.999</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	219.325.919.999	222.213.419.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	40.000.000.000	80.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.086.279.162.655</b>	<b>1.071.407.411.110</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	17.073.544.273	20.335.004.924
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.054.119.392.278	1.036.721.833.526
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	15.813.460.459	15.009.125.152
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(727.234.355)	(658.552.492)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>84.957.437.345</b>	<b>53.113.596.458</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	84.957.437.345	53.113.596.458
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.060.559.750</b>	<b>346.275.120</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	407.535.417	346.275.120
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.653.024.333	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.179.916.678.537</b>	<b>2.180.004.490.747</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>169.615.376.189</b>	<b>162.592.626.189</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	162.592.553.131	155.382.943.091
- Nguyên giá	222		250.256.392.970	233.129.367.589
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.663.839.839)	(77.746.424.498)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	7.022.823.058	7.209.683.098
- Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.236.681.942)	(2.049.821.902)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>1.298.246.853.661</b>	<b>1.297.044.518.689</b>
- Nguyên giá	231		1.964.996.453.647	1.906.809.730.129
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(666.749.599.986)	(609.765.211.440)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>31.748.752.879</b>	<b>42.665.158.158</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	31.748.752.879	42.665.158.158
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>680.305.695.808</b>	<b>677.702.187.711</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	680.305.695.808	677.702.187.711
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.675.543.801.355</b>	<b>3.795.237.736.497</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.005.091.815.126</b>	<b>3.148.408.159.375</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>302.978.571.618</b>	<b>333.465.484.062</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.203.269.154	14.721.194.437
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	13.446.642.404	5.614.605.433
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.858.760.035	17.051.425.689
4. Phải trả người lao động	314	V.16	8.208.742.889	5.172.013.879
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	31.526.144.009	34.890.447.932
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	75.725.902.540	75.422.745.740
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	28.997.866.354	37.499.765.928
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,c	109.500.000.000	132.818.547.169
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	5.289.810.604	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	10.221.433.629	10.274.737.855
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.702.113.243.508</b>	<b>2.814.942.675.313</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	2.429.666.640.604	2.188.700.973.325
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	53.446.602.904	43.854.392.050
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b,c	219.000.000.000	582.387.309.938
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


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


**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>670.451.986.229</b>	<b>646.829.577.122</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>670.451.986.229</b>	<b>646.829.577.122</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23a	38.214.183.403	27.155.537.663
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23a,c	83.257.802.826	70.694.039.459
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15.796.849.459	70.694.039.459
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		67.460.953.367	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.675.543.801.355</b>	<b>3.795.237.736.497</b>

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2023

  
Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Hạnh  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	365.110.060.167	317.754.784.106
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		365.110.060.167	317.754.784.106
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	172.418.828.099	168.908.689.353
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		192.691.232.068	148.846.094.753
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.196.520.319	6.641.495.503
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.357.120.187	33.700.911.322
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.324.598.687	33.618.101.722
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	16.525.182.198	17.261.427.258
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	46.921.564.598	29.266.842.727
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		137.083.885.404	75.258.408.949
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.279.982.865	32.965.765
12. Chi phí khác	32	VI.8	3.846.874.322	2.211.040.836
13. Lợi nhuận khác	40		433.108.543	(2.178.075.071)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		137.516.993.947	73.080.333.878
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	26.930.536.544	15.050.764.086
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>110.586.457.403</u>	<u>58.029.569.792</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.840</u>	<u>964</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.840</u>	<u>964</u>

03  
C  
TRÁC  
KIỂM  
V. BIÊN

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2023



Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		137.516.993.947	73.080.333.878
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	69.640.002.336	73.554.254.021
- Các khoản dự phòng	03	V.6, V.21	5.358.492.467	(501.940.705)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, VI.7	(15.201.784.468)	(6.641.495.503)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.324.598.687	33.618.101.722
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		204.638.302.969	173.109.253.413
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.805.383.605	126.329.489.565
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(15.083.824.753)	(24.656.703.942)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		244.993.486.134	336.458.576.710
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.664.768.394)	(518.300.043.604)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2	2.887.500.000	(222.213.419.999)
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.13, 17; VI.4	(8.155.883.855)	(33.829.806.978)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(29.227.013.542)	(12.797.263.570)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(4.670.352.522)	(4.448.591.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>414.522.829.642</b>	<b>(180.348.509.405)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, 11, 12 ; VII	(126.071.452.224)	(84.799.652.377)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI.7	13.996.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(90.000.000.000)	(80.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		130.000.000.000	12.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	14.438.983.331	6.823.191.394
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(71.618.472.529)</b>	<b>(145.976.460.983)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


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


**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20b	-	435.039.939.221
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a,b	(386.705.857.107)	(302.366.575.500)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23a	(82.347.000.000)	(54.898.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(469.052.857.107)</i>	<i>77.775.363.721</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(126.148.499.994)</b>	<b>(248.549.606.667)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>188.152.543.063</b>	<b>436.702.149.730</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>62.004.043.069</b>	<b>188.152.543.063</b>

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2023

  
Đào Thị Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Hạnh  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

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

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

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm kế toán Công ty có 82 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 82 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm kế toán.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Chi phí công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

0044  
CÔNG  
H NHIỆ  
TOÁN  
A 8  
H-T

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

#### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20

### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 13. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

#### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

#### *Cổ tức được chia*

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

#### **16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **17. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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 sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - 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 năm 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.

#### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	43.579.590	9.620.683
Tiền gửi ngân hàng không năm hạn	41.960.463.479	15.142.922.380
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	<u>20.000.000.000</u>	<u>173.000.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>62.004.043.069</u></b>	<b><u>188.152.543.063</u></b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

##### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần						
Tổng Công ty Tín						
Nghiã	<u>219.325.919.999</u>	254.430.000.000	-	<u>222.213.419.999</u>	567.270.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>219.325.919.999</u></b>		<b>-</b>	<b><u>222.213.419.999</u></b>		<b>-</b>

##### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀ

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>163.807.169</i>	<i>44.284.846</i>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	32.888.900
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	12.730.009	11.395.946
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	19.077.160	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	132.000.000	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>16.909.737.104</i>	<i>20.290.720.078</i>
Công ty Cổ phần New Life Furniture	9.588.961.478	11.025.988
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai	1.730.548.403	1.533.828.788
Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam	1.767.150.000	3.546.969.870
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	79.618.608	3.430.520.884
Công ty TNHH Jones & Vining Việt Nam	-	4.875.298.543
Công ty TNHH E.B.C Group	408.095.044	2.363.413.852
Các khách hàng khác	3.335.363.571	4.529.662.153
<b>Cộng</b>	<b><u>17.073.544.273</u></b>	<b><u>20.335.004.924</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>4.331.653.000</i>	<i>1.336.628.867</i>
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	112.333.000	313.413.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.219.320.000	992.896.822
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	30.319.045
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>1.049.787.739.278</i>	<i>1.035.385.204.659</i>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa	127.295.583.418	127.295.583.418
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	903.029.466.926	896.733.526.126
Các nhà cung cấp khác	19.462.688.934	11.356.095.115
<b>Cộng</b>	<b><u>1.054.119.392.278</u></b>	<b><u>1.036.721.833.526</u></b>

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Các khoản ký quỹ	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
Tạm ứng	91.000.000	-	168.000.000	-
Lãi dự thu	1.018.027.398	-	260.490.410	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	240.297.059	-	116.498.740	-
<b>Cộng</b>	<b><u>15.813.460.459</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>15.009.125.152</u></b>	<b><u>-</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh Đồng Nai - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm	1.729.651.905	1.139.858.835	Từ 1 đến dưới 3 năm	1.533.828.788	955.356.028
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tập đoàn Đông Dương – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 2 đến dưới 3 năm	83.183.285	24.954.985	Từ 1 đến dưới 2 năm	83.183.285	83.183.285
Xí nghiệp Cơ khí và Xây dựng đường sắt-CN Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	264.043.284	184.830.299	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	266.932.441	186.852.709
<b>Cộng</b>		<b>2.076.878.474</b>	<b>1.349.644.119</b>		<b>1.883.944.514</b>	<b>1.225.392.022</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	658.552.492	1.160.493.197
Trích lập dự phòng bổ sung	68.681.863	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(501.940.705)
<b>Số cuối năm</b>	<b>727.234.355</b>	<b>658.552.492</b>

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	62.333.090	-	60.299.090	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	84.656.692.411	-	52.804.937.368	-
Hàng hóa	238.411.844	-	248.360.000	-
<b>Cộng</b>	<b>84.957.437.345</b>	<b>-</b>	<b>53.113.596.458</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền,... bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong năm là 31.375.000.000 VND (số năm trước là 35.040.000.000 VND).

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Chi phí trả trước

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.464.774	31.090.684
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	369.070.643	315.184.436
<b>Cộng</b>	<b>407.535.417</b>	<b>346.275.120</b>

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.081.624.298	779.650.241
Tiền thuê đất trả một lần <sup>(i)</sup>	656.452.763.466	656.452.763.466
Các chi phí trả trước dài hạn khác	22.771.308.044	20.469.774.004
<b>Cộng</b>	<b>680.305.695.808</b>	<b>677.702.187.711</b>

(i) Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Giang Điền được miễn nộp với thời gian và diện tích như sau:

Thời gian được miễn	Diện tích được miễn (m2)
Từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 6 năm 2027	537.454,00
Từ tháng 6 năm 2016 đến tháng 8 năm 2058	195.956,00
Từ tháng 11 năm 2020 đến tháng 8 năm 2058	80.909,00
Từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 12 năm 2031	629.536,00

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	189.981.102.925	440.909.091	36.660.226.087	6.047.129.486	-	233.129.367.589
Mua trong năm	799.633.472	273.501.925	1.063.710.755	641.839.000	58.700.000	2.837.385.152
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	14.665.733.372	-	14.665.733.372
Thanh lý trong năm	-	-	(376.093.143)	-	-	(376.093.143)
<b>Số cuối năm</b>	<b>190.780.736.397</b>	<b>714.411.016</b>	<b>37.347.843.699</b>	<b>21.354.701.858</b>	<b>58.700.000</b>	<b>250.256.392.970</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.961.487.833	-	1.429.360.182	4.536.687.813	-	10.927.535.828
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	58.051.120.521	59.068.179	14.463.257.717	5.172.978.081	-	77.746.424.498
Khấu hao trong năm	6.776.529.234	56.483.788	1.196.052.654	2.247.688.262	8.022.331	10.284.776.269
Thanh lý trong năm	-	-	(367.360.928)	-	-	(367.360.928)
<b>Số cuối năm</b>	<b>64.827.649.755</b>	<b>115.551.967</b>	<b>15.291.949.443</b>	<b>7.420.666.343</b>	<b>8.022.331</b>	<b>87.663.839.839</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	131.929.982.404	381.840.912	22.196.968.370	874.151.405	-	155.382.943.091
Số cuối năm	125.953.086.642	598.859.049	22.055.894.256	13.934.035.515	50.677.669	162.592.553.131
<b>Trong đó:</b>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.069.505.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>9.259.505.000</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.859.821.902	190.000.000	2.049.821.902
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.046.681.942</b>	<b>190.000.000</b>	<b>2.236.681.942</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	7.209.683.098	-	7.209.683.098
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.022.823.058</b>	<b>-</b>	<b>7.022.823.058</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	565.292.683.748	686.043.792.685	655.473.253.696	1.906.809.730.129
Mua mới	-	-	5.037.092.586	5.037.092.586
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	37.952.112.718	33.899.539.085	71.851.651.803
Vốn hóa chi phí sau ghi nhận ban đầu	-	631.692.240	-	631.692.240
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(18.884.037.656)	-	(18.884.037.656)
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán	-	-	(449.675.455)	(449.675.455)
<b>Số cuối năm</b>	<b>565.292.683.748</b>	<b>705.743.559.987</b>	<b>693.960.209.912</b>	<b>1.964.996.453.647</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	82.813.875.266	30.966.231.542	122.974.488.353
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	112.592.447.775	202.950.500.906	294.222.262.759	609.765.211.440
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	18.756.031.368	28.050.080.231	59.168.366.027
Giảm khấu hao lũy kế khi chuyển tài sản sang hàng tồn kho	-	(2.124.021.522)	-	(2.124.021.522)
Điều chỉnh giảm khấu hao lũy kế theo quyết toán	-	-	(59.955.959)	(59.955.959)
<b>Số cuối năm</b>	<b>124.954.702.203</b>	<b>219.582.510.752</b>	<b>322.212.387.031</b>	<b>666.749.599.986</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	452.700.235.973	483.093.291.779	361.250.990.937	1.297.044.518.689
<b>Số cuối năm</b>	<b>440.337.981.545</b>	<b>486.161.049.235</b>	<b>371.747.822.881</b>	<b>1.298.246.853.661</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Cao ốc Sonadezi	300.406.562.166	126.019.845.619	174.386.716.547
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	8.072.985.953	2.142.979.238
Khu công nghiệp Giang Điền	1.654.373.926.290	532.656.768.414	1.121.717.157.876
<b>Cộng</b>	<b>1.964.996.453.647</b>	<b>666.749.599.986</b>	<b>1.298.246.853.661</b>

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 297.989.641.615 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20b).

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm</u>	<u>Kết chuyển giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Mua sắm tài sản cố định	4.646.188.410	10.322.076.854	(14.665.733.372)	-	-	302.531.892
Xây dựng cơ bản dở dang	38.018.969.748	65.309.152.561	-	(71.851.651.803)	(30.249.519)	31.446.220.987
Tuyến nối Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	5.036.646.745	1.028.252.121	-	(3.717.498.096)	-	2.347.400.770
Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền	26.848.025.149	14.418.497.757	-	(40.827.598.377)	-	438.924.529
Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A & 14	917.937.052	11.724.152.004	-	-	-	12.642.089.056
Nhà máy xử lý nước thải số 2 - Giai đoạn 2	61.000.000	7.129.226.435	-	-	(555.555)	7.189.670.880
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	891.647.646	10.060.070.868	-	(6.705.080.821)	-	4.246.637.693
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	4.263.713.156	20.948.953.376	-	(20.601.474.509)	(29.693.964)	4.581.498.059
<b>Cộng</b>	<b>42.665.158.158</b>	<b>75.631.229.415</b>	<b>(14.665.733.372)</b>	<b>(71.851.651.803)</b>	<b>(30.249.519)</b>	<b>31.748.752.879</b>

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 392.459.233 VND (số năm trước là 1.931.112.828 VND).

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>726.622.360</i>	<i>82.797.000</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	19.180.000	30.327.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	273.843.180	34.976.700
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	433.599.180	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	17.493.300
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>17.476.646.794</i>	<i>14.638.397.437</i>
Công ty TNHH Xuân Quý	2.842.591.778	359.994.811
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430
Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Công ty Cổ phần	1.804.895.000	1.804.895.000
Công ty TNHH Lương Phúc	-	3.596.366.664
Các nhà cung cấp khác <sup>(i)</sup>	11.074.238.586	7.122.219.532
<b>Cộng</b>	<b><u>18.203.269.154</u></b>	<b><u>14.721.194.437</u></b>

(i) Trong đó, tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường, hỗ trợ là 2.556.935.480 VND (số đầu năm là 2.313.948.023 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

#### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	<i>92.400.000</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	92.400.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>13.354.242.404</i>	<i>5.614.605.433</i>
Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Công ty TNHH Nhựa Good View (Việt Nam)	-	1.439.528.160
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	9.176.363.424	-
Các khách hàng khác	2.801.707	-
<b>Cộng</b>	<b><u>13.446.642.404</u></b>	<b><u>5.614.605.433</u></b>

#### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	13.723.508.556	34.463.467.800	(48.186.976.356)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.980.653.433	26.930.536.544	(29.227.013.542)	684.176.435
Thuế thu nhập cá nhân	347.263.700	3.942.485.976	(3.115.166.076)	1.174.583.600
Thuế nhà đất	-	5.488.500	(5.488.500)	-
Tiền thuê đất	-	57.623.530	(57.623.530)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>17.051.425.689</u></b>	<b><u>65.402.602.350</u></b>	<b><u>(80.595.268.004)</u></b>	<b><u>1.858.760.035</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
- Hoạt động cho thuê lại đất, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác từ ngày 01/01/2022 đến 31/01/2022	10%
Từ ngày 01/02/2022 đến 31/12/2022 áp dụng theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ hàng hóa dịch vụ có các loại thuế suất khác nhau	08% hoặc 10%

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	137.516.993.947	73.080.333.878
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.916.388.225	2.173.486.550
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	140.433.382.172	75.253.820.428
Thu nhập được miễn thuế	(7.012.500.000)	-
Thu nhập tính thuế	133.420.882.172	75.253.820.428
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>26.684.176.435</b>	<b>15.050.764.086</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>246.360.109</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>26.930.536.544</b>	<b>15.050.764.086</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### **Tiền thuê đất**

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

<u>Vị trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê</u>
- Khu công nghiệp tại xã An Viễn và xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m <sup>2</sup>
- Khu dân cư tại phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	77.760,00 VND/m <sup>2</sup> /năm
- Khu công nghiệp tại xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m <sup>2</sup> /năm

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 16. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

#### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	561.600.000	1.635.872.625
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	30.073.268.481	32.268.960.197
Chi phí khác	891.275.528	985.615.110
<b>Cộng</b>	<b><u>31.526.144.009</u></b>	<b><u>34.890.447.932</u></b>

#### 18. Doanh thu chưa thực hiện

##### 18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	75.047.900.823	74.701.420.494
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	678.001.717	721.325.246
<b>Cộng</b>	<b><u>75.725.902.540</u></b>	<b><u>75.422.745.740</u></b>

##### 18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	2.429.659.367.875	2.188.700.973.325
Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cao ốc Sonadezi	7.272.729	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.429.666.640.604</u></b>	<b><u>2.188.700.973.325</u></b>

#### 19. Phải trả khác

##### 19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.623.218.219	31.852.875.369
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.885.929.135	5.158.171.559
<b>Cộng</b>	<b><u>28.997.866.354</u></b>	<b><u>37.499.765.928</u></b>

##### 19b. Phải trả dài hạn khác

Nhận ký quỹ tiền đặt cọc để thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

##### 19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****20. Vay****20a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b).	109.500.000.000	132.818.547.169
Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	23.318.547.169
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	<u>109.500.000.000</u>	<u>109.500.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>109.500.000.000</u></b>	<b><u>132.818.547.169</u></b>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

Số đầu năm	132.818.547.169
Kết chuyển từ vay dài hạn	116.733.009.312
Số tiền vay đã trả	<u>(140.051.556.481)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>109.500.000.000</u></b>

**20b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	99.233.460.169
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	-	154.653.849.769
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(i)</sup>	<u>219.000.000.000</u>	<u>328.500.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>219.000.000.000</u></b>	<b><u>582.387.309.938</u></b>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán chi phí cho giải phóng mặt bằng Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền với lãi suất 8%/năm trong 2 năm đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với đất là Toà nhà Sonadezi với diện tích 11.183,3 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất đến ngày 12/4/2051 tại địa chỉ phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng nhà xưởng/cụm nhà xưởng cụ thể và tài sản là nhà xưởng hình thành trên đất và các khoản lợi thu từ tài sản bảo đảm (xem thuyết minh số V.11).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	109.500.000.000	132.818.547.169
Trên 01 năm đến 05 năm	219.000.000.000	576.754.191.613
Trên 5 năm	-	<u>5.633.118.325</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>328.500.000.000</u></b>	<b><u>715.205.857.107</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

Số đầu năm	582.387.309.938
Số tiền vay phát sinh	-
Số tiền vay đã trả	(246.654.300.626)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(116.733.009.312)
<b>Số cuối năm</b>	<b>219.000.000.000</b>

#### 20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

#### 21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến dự phòng tiền lương phải trả người lao động. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	-
Tăng do trích lập trong năm	5.289.810.604
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.289.810.604</b>

#### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Hoàn nhập trích quỹ trong năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.876.014.309	2.406.129.148	(810.000)	(1.396.377.550)	3.884.955.907
Quỹ phúc lợi	7.398.723.546	2.211.729.148	-	(3.273.974.972)	6.336.477.722
<b>Cộng</b>	<b>10.274.737.855</b>	<b>4.617.858.296</b>	<b>(810.000)</b>	<b>(4.670.352.522)</b>	<b>10.221.433.629</b>

#### 23. Vốn chủ sở hữu

##### 23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	21.352.580.684	78.495.312.079	648.827.892.763
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	58.029.569.792	58.029.569.792
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	5.802.956.979	(10.932.842.412)	(5.129.885.433)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(54.898.000.000)	(54.898.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>27.155.537.663</b>	<b>70.694.039.459</b>	<b>646.829.577.122</b>
Số dư đầu năm nay	548.980.000.000	27.155.537.663	70.694.039.459	646.829.577.122
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	110.586.457.403	110.586.457.403
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	11.058.645.740	(15.676.504.036)	(4.617.858.296)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
Hoàn nhập các quỹ trong năm nay	-	-	810.000	810.000
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>38.214.183.403</b>	<b>83.257.802.826</b>	<b>670.451.986.229</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	180.000.000.000	180.000.000.000
Các cổ đông khác	113.980.000.000	113.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>548.980.000.000</b>

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

#### 23c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 23d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 146/2022/NQ-SZG ngày 07 tháng 4 năm 2022, chi tiết như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số được phân phối trong năm nay
Trích Quỹ đầu tư phát triển	5.802.956.979	5.802.956.979	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	2.321.182.792	2.321.182.792	-
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	1.740.887.094	1.740.887.094	-
Trích Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	870.443.547	870.443.547	-
Trích Quỹ thưởng người quản lý	197.372.000	197.372.000	-
Chia cổ tức	54.898.000.000	-	54.898.000.000
<b>Cộng</b>	<b>65.830.842.412</b>	<b>10.932.842.412</b>	<b>54.898.000.000</b>

Trong năm, Công ty đã tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận 2022, cụ thể như sau:

Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	4.617.858.296
Trích Quỹ đầu tư phát triển	:	11.058.645.740

Ngoài ra, Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 230/QĐ-SZG-HĐQT ngày 13 tháng 10 năm 2022 với tỷ lệ 5% mệnh giá cổ phần, với số tiền là 27.449.000.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	303.429.898.159	262.090.406.906
Doanh thu bán nhà xưởng	26.450.053.623	19.235.348.850
Doanh thu cấp nước	23.548.830.500	24.258.110.100
Doanh thu xử lý nước thải	11.681.277.885	12.170.918.250
<b>Cộng</b>	<b><u>365.110.060.167</u></b>	<b><u>317.754.784.106</u></b>

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	303.429.898.159	262.090.406.906
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	123.200.957.924	123.908.307.262
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>180.228.940.235</u></b>	<b><u>138.182.099.644</u></b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê văn phòng	1.976.518.958	1.796.344.117
Phí dịch vụ	359.068.461	166.496.677
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Cho thuê văn phòng	1.213.079.036	1.171.519.642
Phí dịch vụ	464.219.486	105.938.736
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Cho thuê văn phòng	4.212.666.000	3.971.162.564
Phí dịch vụ	452.776.525	380.214.692
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận</b>		
Cho thuê văn phòng	588.772.800	271.136.730
Phí dịch vụ	72.946.000	25.437.594
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>		
Phí dịch vụ	16.240.727	84.931.319
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Phí dịch vụ	3.453.227	-
<b>Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai</b>		
Phí dịch vụ	400.000.000	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản cho thuê	123.200.957.924	123.908.307.262
Giá vốn bán nhà xưởng	16.760.016.134	11.046.282.362
Giá vốn cấp nước	21.547.166.569	23.113.318.443
Giá vốn xử lý nước thải	10.910.687.472	10.840.781.286
<b>Cộng</b>	<b>172.418.828.099</b>	<b>168.908.689.353</b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.184.020.319	6.641.495.503
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.012.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.196.520.319</b>	<b>6.641.495.503</b>

#### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.324.598.687	33.618.101.722
Chi phí tài chính khác	32.521.500	82.809.600
<b>Cộng</b>	<b>7.357.120.187</b>	<b>33.700.911.322</b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.386.244.426	2.559.780.613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.520.000	8.520.000
Chi phí hoa hồng môi giới	11.923.549.156	13.299.343.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.206.868.616	1.364.681.783
Các chi phí khác	-	29.101.818
<b>Cộng</b>	<b>16.525.182.198</b>	<b>17.261.427.258</b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	35.874.900.768	19.065.380.826
Chi phí đồ dùng văn phòng	917.331.713	545.040.515
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.222.453.181	2.415.323.131
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	68.681.863	(501.940.705)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.277.451.052	5.338.193.481
Các chi phí khác	2.557.746.021	2.401.845.479
<b>Cộng</b>	<b>46.921.564.598</b>	<b>29.266.842.727</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	5.264.149	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.118.808.246	9.000.000
Thu nhập từ bán tài sản đầu giá	1.943.840.909	-
Thu nhập khác	212.069.561	23.965.765
<b>Cộng</b>	<b>4.279.982.865</b>	<b>32.965.765</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	111.740.836
Thuế bị phạt, bị truy thu	137.119.419	-
Phí trả nợ vay trước hạn	3.645.766.815	2.079.300.000
Chi phí khác	63.988.088	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.846.874.322</u></b>	<b><u>2.211.040.836</u></b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	110.586.457.403	58.029.569.792
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>	(9.399.848.879)	(4.932.513.433)
Trích Quỹ thưởng người quản lý <sup>(i)</sup>	(194.400.000)	(197.372.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	100.992.208.524	52.899.684.359
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	54.898.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.840</u></b>	<b><u>964</u></b>

<sup>(i)</sup> Tạm tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên, Quỹ phúc lợi xã hội – Cộng đồng, Quỹ khen thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan theo tỷ lệ lần lượt là 4%, 3% và 1,5% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và Quỹ thưởng người quản lý bằng 1,5 tháng lương bình quân theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 146/2022/NQ-SZG ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.

##### 9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.511.670.441	6.801.532.519
Chi phí nhân công	41.693.001.982	25.081.093.973
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.640.002.336	73.554.254.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.302.722.661	97.701.010.032
Chi phí khác	33.809.916.384	36.975.801.821
<b>Cộng</b>	<b><u>250.957.313.804</u></b>	<b><u>240.113.692.366</u></b>

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	6.935.738.728	3.223.021.240
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	1.051.192.409.756	1.012.551.105.398

0044  
CÔNG  
CH NHIỆ  
TOÁN  
A  
VH-T

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀ

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

*Đơn vị tính: VND*

#### Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Phòng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	62.506.795
Ông Trần Hoài Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị	214.510.345	125.013.590
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị	171.608.276	150.016.308
Ông Hà Điệp	Thành viên Hội đồng quản trị	42.902.069	150.016.308
Ông Đặng Văn Chát	Thành viên Hội đồng quản trị	42.902.069	150.016.308
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị	42.902.069	150.016.308
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	128.706.207	-
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	128.706.207	-
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	128.706.207	-
<b>Cộng</b>		<b>900.943.449</b>	<b>787.585.617</b>

#### Tiền lương và thù lao Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	277.036.039
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	171.608.276	100.010.875
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	85.804.138	50.005.436
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Ban Kiểm soát	21.451.034	50.005.436
Ông Nguyễn Dương Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	-	25.002.718
Ông Nguyễn Duy Hòa	Thành viên Ban Kiểm soát	-	25.002.718
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	64.353.103	-
<b>Cộng</b>		<b>343.216.551</b>	<b>527.063.222</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Tổng Giám đốc	-	-
Ông Hà Điệp	Phó Tổng Giám đốc	136.912.008	768.815.331
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	667.566.506	-
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng	794.721.486	695.504.630
<b>Cộng</b>		<b>1.599.200.000</b>	<b>1.464.319.961</b>

#### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty trong cùng Tập đoàn

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	204.620.840	174.301.795
Nhận đặt cọc	43.302.000	-
Chia cổ tức	38.250.000.000	25.500.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc</b>		
Chia cổ tức	27.000.000.000	18.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai</b>		
Tiền nước	21.075.537.610	22.757.076.400
<b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>		
Phí xử lý chất thải	207.344.000	171.820.500
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Phí vệ sinh	2.674.715.000	2.660.988.000
Phí xử lý chất thải	11.101.613.128	10.980.071.973
Chi phí thi công, xây dựng	-	537.076.000

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	7.712.064.665	3.390.347.915
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	1.072.451.781	495.360.000
Nhận đặt cọc	-	-
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi</b>		
Phí bảo vệ	6.307.465.741	6.570.396.362
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	11.209.834.138	24.743.588.996
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận</b>		
Nhận đặt cọc	-	147.193.200

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.13 và V.14.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ do Công ty cung cấp, với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh hoạt động và cung cấp dịch vụ khác nhau.

### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2023



Đào Thị Kim Ngân  
Người lập biểu


Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh  
Tổng Giám đốc

0300  
CÔ  
TRÁCH N  
KIỂM TO  
A  
BÌNH-

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm nay	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	303.429.898.159	35.230.108.385	26.450.053.623	365.110.060.167
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>303.429.898.159</b>	<b>35.230.108.385</b>	<b>26.450.053.623</b>	<b>365.110.060.167</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	180.228.940.235	2.772.254.344	9.690.037.489	192.691.232.068
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(63.446.746.796)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				129.244.485.272
Doanh thu hoạt động tài chính				15.196.520.319
Chi phí tài chính				(7.357.120.187)
Thu nhập khác				4.279.982.865
Chi phí khác				(3.846.874.322)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(26.930.536.544)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>110.586.457.403</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

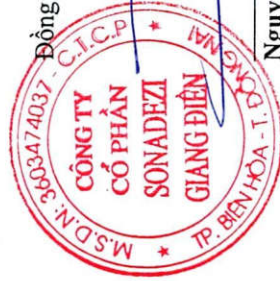
Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	262.090.406.906	36.429.028.350	19.235.348.850	317.754.784.106
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>262.090.406.906</b>	<b>36.429.028.350</b>	<b>19.235.348.850</b>	<b>317.754.784.106</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	138.182.099.644	2.474.928.621	8.189.066.488	148.846.094.753
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(46.528.269.985)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				102.317.824.768
Doanh thu hoạt động tài chính				6.641.495.503
Chi phí tài chính				(33.700.911.322)
Thu nhập khác				32.965.765
Chi phí khác				(2.211.040.836)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(15.050.764.086)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>58.029.569.792</b>

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2023



*(Signature)*

Nguyễn Bách Thảo  
Kế toán trưởng



*(Signature)*

Nguyễn Thị Hạnh  
Tổng Giám đốc

Đào Thị Kim Ngân  
Người lập