RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch – Bổ nhiệm ngày 29/3/2022
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên – Có đơn xin từ nhiệm kể từ ngày 20/05/2022
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2022

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

Tên	Chức vụ
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng ban – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban – Bổ nhiệm ngày 29/3/2022
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 29/3/2022

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

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 01/6/2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2023

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 93/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Đặng Thị Hồng Loan **Phó Tổng Giám đốc** Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0425-2023-026-1	**Huỳnh Thị Bích Liễu** **Kiểm toán viên** Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3902-2022-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2023

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.734.819.181.422**	**352.142.763.857**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**265.632.283.790**	**199.379.109.394**
1. Tiền	111		101.665.607.960	69.272.830.914
2. Các khoản tương đương tiền	112		163.966.675.830	130.106.278.480
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**40.000.000.000**	**60.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	40.000.000.000	60.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**39.570.882.610**	**52.167.886.610**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	25.779.077.592	9.680.656.856
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	11.431.514.871	39.080.738.122
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	2.401.268.967	3.431.078.924
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(40.978.820)	(24.587.292)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.343.143.251.436**	**6.589.383.951**
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.343.143.251.436	6.589.383.951
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**46.472.763.586**	**34.006.383.902**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	1.975.885.103	1.072.117.154
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.496.878.483	32.934.266.748
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.600.176.446.047**	**5.264.232.306.439**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**307.311.938**	**307.311.938**
1. Phải thu dài hạn khác	216		307.311.938	307.311.938
II. Tài sản cố định	**220**		**668.927.017.540**	**307.449.859.650**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	668.847.169.392	307.348.862.752
Nguyên giá	222		771.666.787.252	387.763.680.777
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(102.819.617.860)	(80.414.818.025)
2. Tài sản cố định vô hình	227		79.848.148	100.996.898
Nguyên giá	228		5.592.449.780	5.592.449.780
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.512.601.632)	(5.491.452.882)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**1.123.217.425.955**	**41.162.146.732**
1. Nguyên giá	231		1.807.020.795.660	500.036.696.756
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(683.803.369.705)	(458.874.550.024)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**2.699.349.477.222**	**4.855.527.721.090**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	2.699.349.477.222	4.855.527.721.090
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**52.818.125.000**	**52.818.125.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	52.818.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**55.557.088.392**	**6.967.142.029**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	55.557.088.392	6.967.142.029
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.334.995.627.469**	**5.616.375.070.296**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.800.743.518.813**	**4.150.789.606.401**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.540.054.515.083**	**1.258.885.134.573**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	248.298.316.537	216.809.320.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	421.533.076.139	487.776.225.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	7.901.274.023	26.922.456.771
4. Phải trả người lao động	314		10.651.886.000	12.170.538.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	9.237.468.512	1.881.173.172
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	12.106.393.722	9.702.705.614
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	293.894.757.078	81.324.843.212
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	491.191.139.798	386.161.359.021
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	6.220.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45.240.203.274	29.916.512.723
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.260.689.003.730**	**2.891.904.471.828**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.14	832.609.298.330	625.823.311.298
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	283.159.998.521	231.237.336.019
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	910.823.475	221.425.097.205
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	2.144.008.883.404	1.813.418.727.306
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.534.252.108.656**	**1.465.585.463.895**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.18.1	**1.534.252.108.656**	**1.465.585.463.895**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.407.250.000	5.407.250.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.832.827.134	51.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		441.012.031.522	408.345.386.761
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		243.645.386.761	84.716.620.003
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		197.366.644.761	323.628.766.758
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.334.995.627.469**	**5.616.375.070.296**

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	858.888.563.926	713.222.295.725
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		858.888.563.926	713.222.295.725
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	549.248.244.853	262.204.989.784
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		309.640.319.073	451.017.305.941
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	15.233.987.271	13.016.543.017
6. Chi phí tài chính	22	5.4	32.201.898.790	7.216.939.511
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*32.201.898.790*	*7.199.256.595*
7. Chi phí bán hàng	25	5.5	9.963.599.807	11.043.927.341
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	40.069.817.626	53.693.016.738
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		242.638.990.121	392.079.965.368
10. Thu nhập khác	31		1.539.133.701	4.605.384.465
11. Lợi nhuận khác	40		1.539.133.701	4.605.384.465
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		244.178.123.822	396.685.349.833
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	46.811.479.061	73.056.583.075
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		197.366.644.761	323.628.766.758
15. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.5	1.750	2.949

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		244.178.123.822	396.685.349.833
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	454.140.755.298	231.423.388.053
Các khoản dự phòng	03		16.391.528	24.587.292
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(38.611.460)	17.682.916
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.194.775.607)	(13.016.543.017)
Chi phí lãi vay	06		32.502.898.790	7.199.256.595
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**715.604.782.371**	**622.333.721.672**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		362.726.700	(25.814.944.442)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.336.553.867.485)	(3.632.031.160)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.411.854.768.499	182.815.111.509
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(49.493.714.312)	8.186.967.361
Tiền lãi vay đã trả	14		(36.093.760.933)	(7.199.256.595)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(54.305.696.322)	(63.335.559.279)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.376.309.449)	(9.756.552.612)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**637.998.929.069**	**703.597.456.454**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(906.543.583.852)	(1.098.862.028.297)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.000.000.000	60.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.850.049.644	11.194.537.155
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(870.693.534.208)**	**(1.067.667.491.142)**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	914.105.533.015	1.104.346.395.173
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(478.786.596.140)	(558.474.175.054)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36	4.18.4	(136.409.768.800)	(71.557.753.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**298.909.168.075**	**474.314.466.319**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**66.214.562.936**	**110.244.431.631**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		199.379.109.394	89.152.360.679
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		38.611.460	(17.682.916)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**265.632.283.790**	**199.379.109.394**

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 16 tháng 06 năm 2021 để thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.000.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 15 tháng 01 năm 2019.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 270 (31/12/2021: 151).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cao ốc, văn phòng cho thuê, kho bãi;
- Mua bán, cho thuê nhà xưởng; và
- Dịch vụ tư vấn bảo vệ môi trường.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ
Xí nghiệp BOT	Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức	Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
▪ Khác	03 – 12 năm

Riêng đối với tài sản là Đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)." Cụ thể công thức tính như sau:

Khấu hao hàng năm = (Nguyên giá của BOT/ Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án) * Doanh thu hàng năm.

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Cho thuê hoạt động

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê.

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

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà, bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà shophouse và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng...Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

- Chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức / dự toán trong ngành xây dựng.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu tư vấn giám sát được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành dựa trên biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng tư vấn giám sát với chủ đầu tư.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thoả mãn tất cả (5) điều kiện sau:

- 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.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp được ghi nhận một lần khi thỏa mãn các quy định tại Điều 79 của Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Lãi tiền gửi

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

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, hoa hồng bán hàng.

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

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20% và một số ưu đãi như sau:

Ưu đãi thuế TNDN đối với Xí nghiệp BOT:

Theo Nghị định 78/2007.NĐ-CP ngày 11 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, Chương VII Điều 35-1: Doanh nghiệp BOT được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định với dự án thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư. Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp này được áp dụng trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được Nhà Nước giao hoặc được miễn tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Vì vậy, dự án BOT Đường 768 sẽ được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%, miễn thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

Ưu đãi thuế TNDN đối với Khu Công nghiệp Châu Đức :

Công ty được hưởng các ưu đãi theo các điều khoản quy định trong Giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định về thuế đối với hoạt động của Khu công nghiệp Châu Đức và Khu đô thị Châu Đức, như sau:

- Thuế suất thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh. Trong những năm tiếp theo, thuế suất đơn vị áp dụng theo quy định của luật thuế hiện hành;

- Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo. Năm 2022 là năm thứ 12 Công ty hoạt động có thu nhập chịu thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 5% và 10%.

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

- Dịch vụ cung cấp điện;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Phí tư vấn giám sát;
- Phí dịch vụ nhà hàng.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. Báo cáo bộ phận

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

3.25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	305.439.974	156.818.017
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	101.360.167.986	69.116.012.897
Các khoản tương đương tiền (*)	163.966.675.830	130.106.278.480
Cộng	**265.632.283.790**	**199.379.109.394**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất từ 3,6% đến 4,6%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng. Các khoản tiền gửi này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.17.

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Sonadezi Long Bình	31.518.125.000	33.409.212.500	-	31.518.125.000	42.738.577.500	-
Công ty CP Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	4.500.000.000	-	1.500.000.000	4.245.000.000	-
Cộng	**52.818.125.000**		-	**52.818.125.000**		-

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình: 31.518.125.000 VND tương đương 4,2% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2022 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức: 19.800.000.000 VND tương đương 4,95% vốn điều lệ. Ngoài ra, Công ty còn đang nắm giữ 495.000 cổ phiếu thưởng do được chi trả cổ tức.

Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi: 1.500.000.000 VND tương đương 3% vốn điều lệ. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được tính theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2022 được niêm yết trên Sàn giao dịch Upcom.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	1.055.437.892	1.057.643.161
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại & Dịch vụ Phúc Ân	2.643.671.399	-
Các khách hàng khác (*)	22.079.968.301	8.623.013.695
Cộng	**25.779.077.592**	**9.680.656.856**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phải thu của các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty TNHH Xây Dựng - Dịch Vụ An Khang Phú	3.846.716.186	3.846.716.186
Công ty TNHH Xây Dựng Thiên Thủy	1.302.446.645	-
Công ty TNHH Anthony Việt Nam	1.119.002.750	1.119.002.750
Các nhà cung cấp khác (*)	5.163.349.290	34.115.019.186
Cộng	**11.431.514.871**	**39.080.738.122**

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

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi	2.111.813.045	-	2.769.068.495	-
Tạm ứng	157.731.520	-	531.920.000	-
Phải thu khác	131.724.402	-	130.090.429	-
Cộng	**2.401.268.967**	**-**	**3.431.078.924**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	273.473.276	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.342.914.589.777	-	6.315.910.675	-
Hàng hóa	5.420.383	-	-	-
Cộng	**1.343.143.251.436**	**-**	**6.589.383.951**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 được chi tiết theo dự án như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	146.256.349.650	-
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.191.447.003.198	-
Chi phí tư vấn giám sát	5.211.236.929	5.312.060.825
Dự án xây dựng sân Golf	-	1.003.849.850
Cộng	**1.342.914.589.777**	**6.315.910.675**

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong năm là 12.005.000.001 VND.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án đường BOT 768	47.273.059.189	11.709.861.024
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí chuẩn bị đầu tư, tư vấn, xây dựng (*)	262.367.282.047	1.569.634.722.828
Dự án KCN, Khu đô thị Châu Đức - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (*)	2.245.122.449.018	2.843.332.789.191
Dự án Golf Châu Đức	144.586.686.968	430.850.348.047
Cộng	**2.699.349.477.222**	**4.855.527.721.090**

(*) Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án khu công nghiệp đã được thế chấp cho khoản vay dài hạn – Xem thêm Mục 4.17.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong năm là 135.139.870.571 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	372.277.698.957	991.395.650	11.106.360.011	2.900.865.632	487.360.527	387.763.680.777
Mua trong năm	-	-	-	80.027.273	-	80.027.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	87.716.152.474	32.749.336.061	22.570.377.876	1.557.069.184	239.230.143.607	383.823.079.202
Tại ngày 31/12/2022	**459.993.851.431**	**33.740.731.711**	**33.676.737.887**	**4.537.962.089**	**239.717.504.134**	**771.666.787.252**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	71.856.710.383	715.591.534	5.249.261.424	2.205.606.143	387.648.541	80.414.818.025
Khấu hao trong năm	3.878.663.411	1.717.820.658	3.414.705.683	391.137.678	13.002.472.405	22.404.799.835
Tại ngày 31/12/2022	**75.735.373.794**	**2.433.412.192**	**8.663.967.107**	**2.596.743.821**	**13.390.120.946**	**102.819.617.860**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	300.420.988.574	275.804.116	5.857.098.587	695.259.489	99.711.986	307.348.862.752
Tại ngày 31/12/2022 (*)	**384.258.477.637**	**31.307.319.519**	**25.012.770.780**	**1.941.218.268**	**226.327.383.188**	**668.847.169.392**
(*) Trong đó, giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình của xí nghiệp BOT là:	288.482.551.142	54.321.432	-	34.504.997	-	288.571.377.571

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.656.607.177 VND.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	185.462.363.350	-	-	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.597.588.903.882	1.306.984.098.904	-	290.604.804.978
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	-	23.969.528.428
Cộng	**1.807.020.795.660**	**1.306.984.098.904**	**-**	**500.036.696.756**
Giá trị hao mòn lũy kế:		-		
Quyền sử dụng đất	176.646.306.557	244.890.466	-	176.401.416.091
Cơ sở hạ tầng	501.234.152.812	223.534.352.450	-	277.699.800.362
Nhà xưởng	5.922.910.336	1.149.576.765	-	4.773.333.571
Cộng	**683.803.369.705**	**224.928.819.681**	**-**	**458.874.550.024**
Giá trị còn lại:	-			
Quyền sử dụng đất	8.816.056.793	-	-	9.060.947.259
Cơ sở hạ tầng	1.096.354.751.070	-	-	12.905.004.616
Nhà xưởng	18.046.618.092	-	-	19.196.194.857
Cộng	**1.123.217.425.955**			**41.162.146.732**

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.695.885.103	149.899.998
Chi phí chờ phân bổ	280.000.000	922.217.156
Cộng	**1.975.885.103**	**1.072.117.154**
Dài hạn:		
Chi phí trung tu	335.159.314	442.391.404
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	43.170.249.067	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.944.957.576	-
Các khoản khác	9.106.722.435	6.524.750.625
Cộng	**55.557.088.392**	**6.967.142.029**

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	35.443.834.307	35.443.834.307	13.212.588.749	13.212.588.749
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	110.420.443.633	110.420.443.633	112.619.457.973	112.619.457.973
Trung tâm phát triển Quỹ đất Huyện Châu Đức	12.077.934.707	12.077.934.707	17.074.938.884	17.074.938.884
Phải trả cho các đối tượng khác	90.356.103.890	90.356.103.890	73.902.334.951	73.902.334.951
Cộng	**248.298.316.537**	**248.298.316.537**	**216.809.320.557**	**216.809.320.557**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	7.417.791.908	194.851.065.423
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Cơ Khí Công Nghệ Cao Siba	37.527.902.251	691.000.000
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Nông Sản Á Châu	110.260.790.518	-
Công ty TNHH Nhà Bếp Oman Việt Nam	115.350.601.421	-
Các khách hàng khác	150.975.990.041	292.234.160.080
Cộng	**421.533.076.139**	**487.776.225.503**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.158.903.101	58.345.161.328	70.652.814.824	13.466.556.597
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.388.208.913	46.811.479.061	54.305.696.322	12.882.426.174
Thuế thu nhập cá nhân	325.834.400	5.482.470.782	5.730.110.382	573.474.000
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.028.327.609	5.259.714.783	4.231.387.174	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	255.464.811	255.464.811	-
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**7.901.274.023**	**116.154.290.765**	**135.175.473.513**	**26.922.456.771**

4.14. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí duy tu hạ tầng KCN	1.742.920.843	1.652.493.172
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	7.081.187.000	-
Trích trước chi phí khác	413.360.669	228.680.000
Cộng	**9.237.468.512**	**1.881.173.172**
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê KCN Châu Đức	832.609.298.330	625.823.311.298

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Bảo hiểm xã hội	84.938.000	-
Cổ tức phải trả (*)	9.619.784.141	46.029.552.941
Nhận ký quỹ, ký cược	6.432.606.695	11.403.455.766
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.929.840.849	23.891.834.505
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước (*)	246.827.587.393	-
Cộng	**293.894.757.078**	**81.324.843.212**
Dài hạn:		
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	-	220.550.897.205
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	910.823.475	874.200.000
Cộng	**910.823.475**	**221.425.097.205**

(*) Trong đó, phải trả khác ngắn hạn cho các bên liên quan là 41.000.517.718 VND – Xem thêm Mục 8.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	1.269.843.750	1.269.843.750
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	8.407.410.006	8.407.410.006
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD.	25.451.858	25.451.858
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	1.000.045.676	-
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	1.403.642.432	-
Cộng	**12.106.393.722**	**9.702.705.614**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH sản xuất giày Uy Việt theo Hợp đồng số 13/HĐTĐ-SZC-KD	44.444.531.250	45.714.375.000
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina theo Hợp đồng số 32/HĐTĐ-SZC-KD	176.555.610.127	184.963.020.133
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH SH Solar Farm theo Biên bản TT 72/TTh-SZC-KD	534.489.028	559.940.886
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam theo Hợp đồng số 69/HĐTĐ-SZC-KD ngày 07/08/2020	35.958.944.776	-
Doanh thu nhận trước của Công ty TNHH KSB VINA theo Hợp đồng số 52/HĐTĐ-SZC-KD ngày 08/05/2019	25.666.423.340	-
Cộng	**283.159.998.521**	**231.237.336.019**

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do hợp đồng cho thuê đất khu công nghiệp nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn	30.572.406.464	30.572.406.464	122.197.643.583	129.853.262.806	38.228.025.687	38.228.025.687
Vay dài hạn đến hạn trả	360.618.733.334	360.618.733.334	361.618.733.334	248.933.333.334	247.933.333.334	247.933.333.334
Trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	**491.191.139.798**	**491.191.139.798**	**583.816.376.917**	**478.786.596.140**	**386.161.359.021**	**386.161.359.021**
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	1.844.911.883.404	1.844.911.883.404	791.907.889.432	361.618.733.334	1.414.622.727.306	1.414.622.727.306
Trái phiếu	299.097.000.000	299.097.000.000	301.000.000	100.000.000.000	398.796.000.000	398.796.000.000
Cộng	**2.144.008.883.404**	**2.144.008.883.404**	**792.208.889.432**	**461.618.733.334**	**1.813.418.727.306**	**1.813.418.727.306**
Tổng cộng	**2.635.200.023.202**	**2.635.200.023.202**	**1.376.025.266.349**	**940.405.329.474**	**2.199.580.086.327**	**2.199.580.086.327**

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 12 tháng, lãi suất từ 4% đến 8,7%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày kết thúc niên độ 31/12/2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 7% đến 10,6%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức và công trình BOT. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 06 năm.

Trái phiếu dài hạn là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2026 với mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ - Xem thêm Mục 8.

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	500	400	3 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671		

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân
Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2021- 07/02/2023	500.000.000.000	08/01/2021- 31/12/2022	353.054.394.323
Số chưa sử dụng đến 31/12/2022				146.945.605.677

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 4.2.
- Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT – Đường 768.
- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020 – HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 – Xem thêm Mục 4.7.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7.
- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.
- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – Xem thêm Mục 4.8.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/01/2020 và cập nhật vào ngày 23/10/2020.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1.Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	1.000.000.000.000	5.407.250.000	44.392.827.134	214.436.620.003	1.264.236.697.137
Lãi trong năm trước	-	-	-	323.628.766.758	323.628.766.758
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.440.000.000	(7.440.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(22.280.000.000)	(22.280.000.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2022	1.000.000.000.000	5.407.250.000	51.832.827.134	408.345.386.761	1.465.585.463.895
Lãi trong năm nay	-	-	-	197.366.644.761	197.366.644.761
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	36.000.000.000	(36.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.700.000.000)	(28.700.000.000)
Cổ tức đã công bố (*)	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	**1.000.000.000.000**	**5.407.250.000**	**87.832.827.134**	**441.012.031.522**	**1.534.252.108.656**

(*) Cổ tức được trích 10%/ mệnh giá cổ phần từ phần lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2022.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tổng Công ty phát triển Khu Công Nghiệp	468.400.000.000	468.400.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	100.800.000.000	100.800.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	430.800.000.000	430.800.000.000
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.000.000	100.000.000

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

4.18.4. Cổ tức

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức đã trả cho cổ phiếu phổ thông	136.409.768.800	71.557.753.800

4.18.5. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	197.366.644.761	323.628.766.758
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(22.401.114.180)	(28.700.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	174.965.530.581	294.928.766.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	**1.750**	**2.949**

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu là số tạm trích cho năm 2022 dựa trên tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29 tháng 03 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
USD	45.416,79	45.555,91

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức	495.000	495.000

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	752.444.683.798	702.058.563.916
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	1.072.451.781	1.962.687.454
Doanh thu hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	-	429.545.453
Doanh thu hoạt động thể thao Golf	26.931.971.734	-
Doanh thu xử lý nước thải	2.747.988.000	1.657.375.200
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.575.757.565	1.853.205.876
Doanh thu cung cấp nước	6.449.594.500	4.360.622.800
Doanh thu sử dụng điện	498.464.057	900.295.026
Doanh thu nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	67.167.652.491	
Cộng	**858.888.563.926**	**713.222.295.725**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	317.394.043.417	225.173.934.207

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2022 là 707.977.786.112 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 36 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 688.311.736.498 VND và 27.227.932.683 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 36 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng hơn 20% so với năm trước chủ yếu là do năm nay Công ty có phát sinh thêm doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và doanh thu từ sân Golf.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	450.870.409.034	245.916.877.527
Giá vốn dịch vụ và tư vấn giám sát	717.825.896	1.557.884.950
Giá vốn hoạt động khu dịch vụ thể dục thể thao	519.925.151	3.661.631.722
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	6.674.218.407	2.378.142.425
Giá vốn hoạt động thể thao Golf	65.260.517.671	-
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	3.917.949.566	2.758.016.261
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.292.114.628	1.188.516.949
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	6.370.177.731	4.604.709.228
Giá vốn hoạt động cung cấp điện	101.671.800	139.210.722
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	13.523.434.969	-
Cộng	**549.248.244.853**	**262.204.989.784**

Giá vốn hàng bán năm nay tăng tương ứng với tăng doanh thu như thuyết minh tại Mục 5.1

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	6.556.804.771	9.564.730.517
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.638.571.040	3.451.812.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	38.611.460	-
Cộng	**15.233.987.271**	**13.016.543.017**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	32.201.898.790	7.199.256.595
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	17.682.916
Cộng	**32.201.898.790**	**7.216.939.511**

Chi phí tài chính năm nay tăng mạnh so với năm trước là do trong năm chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh do đã ngừng vốn hoá chi phí lãi vay của dự án Golf.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí khấu hao	276.203.693	276.203.693
Chi phí tư vấn giới thiệu khách hàng	5.356.616.367	8.675.002.306
Các khoản chi phí bán hàng khác	4.330.779.747	2.092.721.342
Cộng	**9.963.599.807**	**11.043.927.341**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.623.903.286	33.267.260.485
Chi phí đồ dùng văn phòng	681.423.702	642.735.370
Chi phí khấu hao	1.610.752.053	1.621.668.109
Thuế, phí, lệ phí	1.161.405.888	490.288.649
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.538.586.035	4.492.888.210
Chi phí bằng tiền khác	6.437.355.134	13.153.588.623
Chi phí dự phòng	16.391.528	24.587.292
Cộng	**40.069.817.626**	**53.693.016.738**

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh so với năm trước là do trong năm nay Công ty sử dụng quỹ dự phòng tiền lương đã trích năm trước và đồng thời không trích lập quỹ dự phòng tiền lương trong năm nay do lợi nhuận của công ty giảm mạnh so với năm 2021.

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	138.516.741	-
Chi phí nhân công	46.690.567.636	45.825.742.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	454.140.755.298	231.423.388.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.405.460.115.400	41.852.629.219
Chi phí khác bằng tiền	29.455.806.696	11.472.204.824
Cộng	**1.935.885.761.771**	**330.573.965.023**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	247.354.768.266	5.372.982.379
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức, do một phần dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	206.785.987.032	226.050.405.674
Cộng	**454.140.755.298**	**231.423.388.053**

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	244.178.123.822	396.685.349.833
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.262.636.252	3.044.631.359
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(10.493.615.670)	(4.878.955.873)
Thu nhập tính thuế	243.947.144.404	394.851.025.319
Thu nhập tính thuế theo từng thuế suất:		
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10%	13.186.332.130	39.424.146.592
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 10% (1)	1.318.633.213	3.942.414.659
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20%	230.760.812.274	355.426.878.727
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chịu thuế 20% (2)	46.152.162.455	71.085.375.745
Chi phí thuế TNDN trước giảm và điều chỉnh (1) + (2)	47.470.795.668	75.027.790.405
Trừ: Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi	(659.316.607)	(1.971.207.330)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**46.811.479.061**	**73.056.583.075**

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế, cổ tức được nhận...

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	914.406.533.015	1.104.346.395.173

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(478.786.596.140)	(558.474.175.054)

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh thu phí;

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	858.889	713.222	-	-	858.889	713.222
Lãi gộp của bộ phận	316.315	453.395	(6.674)	(2.378)	309.640	451.017
CP bán hàng & QLDN	50.033	64.737	-	-	50.033	64.737
Doanh thu hoạt động tài chính					15.234	13.017
Chi phí tài chính					32.202	7.217
Lợi nhuận khác					1.539	4.605
Lợi nhuận trước thuế					244.178	396.685
Thuế thu nhập doanh nghiệp					46.811	73.056
Lợi nhuận sau thuế					**197.367**	**323.629**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

Đơn vị tính : Triệu đồng

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Tài sản của bộ phận	5.997.626	5.315.697	337.370	300.678	6.334.996	5.616.375
Tổng tài sản					**6.334.996**	**5.616.375**
Nợ phải trả của bộ phận	4.788.471	4.148.139	12.272	2.651	4.800.743	4.150.790
Tổng nợ phải trả					**4.800.743**	**4.150.790**

	Hoạt động cho thuê đất KCN và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí mua sắm tài sản trong năm	3.072.310	1.091.611	35.563	302	3.107.873	1.091.913
Chi phí khấu hao trong năm	454.107	231.387	33	36	454.140	231.423

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
8. Trường Cao đẳng Công Nghệ & QT Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Xây Dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
15. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty thành viên tập đoàn
16. HĐQT và Ban Tổng giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
18. Bà Đoàn Thùy Nga	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
19. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty mẹ	-	1.021.633.738
Các công ty thành viên tập đoàn	447.437.892	36.009.423
Thành viên gia đình của nhân sự chủ chốt	608.000.000	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.3	**1.055.437.892**	**1.057.643.161**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả người bán – Xem thêm Mục 4.11:		
Các công ty thành viên tập đoàn	(35.443.834.307)	(13.212.588.749)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước:		
Các công ty thành viên tập đoàn	(112.333.000)	(194.851.065.423)
Nhân sự quản lý chủ chốt	(3.512.732.304)	-
Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	(3.792.726.604)	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	**(7.417.791.908)**	**(194.851.065.423)**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả khác ngắn hạn :		
Cổ tức phải trả cho:		
Các công ty thành viên tập đoàn	5.000.000.000	10.080.000.000
Công ty mẹ	-	26.840.000.000
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho:		
Các công ty thành viên tập đoàn	29.443.866.821	-
Nhân sự quản lý chủ chốt	4.383.761.595	7.371.802.450
Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	2.172.889.302	5.066.091.606
Cộng – Xem thêm Mục 4.15	**41.000.517.718**	**49.357.894.056**

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty mẹ	1.193.959.767	3.328.362.861
Các công ty thành viên tập đoàn	316.200.083.650	221.845.571.346
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**317.394.043.417**	**225.173.934.207**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng:		
Các công ty thành viên tập đoàn	43.970.019.318	54.870.858.728

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Trả cổ tức:		
Các công ty thành viên tập đoàn	15.955.010.000	11.225.010.000
Công ty mẹ	73.680.000.000	20.000.000.000
Nhân sự quản lý chủ chốt	591.850.000	591.850.000
Cộng	**90.226.860.000**	**31.816.860.000**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức được chia:		
Các công ty thành viên tập đoàn	4.964.682.500	3.451.812.500

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Phát sinh giao dịch dự án KDC Sonadezi Hữu Phước cho:		
Nhân sự quản lý chủ chốt	3.461.390.411	5.233.743.089
Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt	8.199.411.491	1.582.920.344
Cộng	**11.660.801.902**	**6.816.663.433**

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã bảo lãnh cho Công ty như sau:

- Cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là.107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.17.

- Cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – CN Biên Hoà, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ Trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập và thù lao Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Phạm Xuân Bách	Chủ tịch – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022	136.200.000	1.244.000.000
Ông Trần Trung Chiến	Thành viên – Có đơn xin từ nhiệm kể từ ngày 20/5/2022	90.000.000	152.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	172.000.000	152.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	194.222.222	163.111.111
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên	194.222.222	163.111.111
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên	194.222.222	163.111.111
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên	194.222.222	163.111.111
Ông Phan Đình Thám	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 29/3/2022	176.222.222	-
Cộng		**1.351.311.110**	**2.200.444.444**

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.438.867.000	1.270.240.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	1.112.681.000	981.220.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	1.112.681.000	981.220.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 01/06/2022	812.585.000	-
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	801.310.000	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Kế toán trưởng – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022	105.200.000	794.240.000
Cộng		**5.383.324.000**	**4.026.920.000**

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và của các nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty trong năm 2022 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Lưu Thị Thúy Vân	Trưởng Ban Kiểm soát – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022	167.236.000	720.600.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	725.040.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Vân	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 29/03/2022	29.000.000	91.555.555
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	97.111.111	91.555.555
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 29/03/2022	78.111.111	-
Cộng		**1.096.498.222**	**903.711.110**

10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần), với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	15.051.717.553	9.691.521.512

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	2.949	2.874

Trên báo cáo tài chính năm 2021, lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính theo số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Nay được điều chỉnh lại theo số trích chính thức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29 tháng 03 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

13. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Nguồn vốn 300.000.000.000 VND thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Quyết định số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 11 năm 2014 của ĐHĐCĐ đã được giải ngân đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

VND

Đầu tư vào KCN Châu Đức		Dự án BOT 768	
Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân	Kế hoạch đầu tư	Đã giải ngân
270.000.000.000	270.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000

Nguyễn Văn Tuấn	**Trần Ngọc Tòng**	**Đặng Thị Thúy Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Số: **03/2021-22/UQ-RSM**

TP.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2021

GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số hiệu 33/2005/QH11 ban hành ngày 27 tháng 6 năm 2005 có hiệu lực từ ngày 01/01/2006;

Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam (sau đây gọi là RSM Vietnam) về quy định chức năng quyền hạn của Tổng Giám đốc;

Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty hiện nay;

Tôi: **Đặng Xuân Cảnh (Người ủy quyền)**
CMND số: 022172601 do CA.TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2010
Chức vụ: Tổng Giám đốc - Đại diện pháp luật của RSM Vietnam (sau đây gọi là TGĐ)

Bằng văn bản này, ủy quyền cho:

Bà: **Đặng Thị Hồng Loan (Người được ủy quyền)**
CMND số: 025079964 do CA. TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 08/4/2009
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc RSM Vietnam - Phụ trách Nghiệp vụ Kiểm toán

- **Phạm vi ủy quyền:**

Bà Loan có trách nhiệm xem xét chất lượng và ký các loại thư từ giao dịch liên quan đến dịch vụ do Phòng Nghiệp vụ Kiểm toán (NVKT) thực hiện; đồng thời ký các loại hồ sơ, chứng từ khi TGĐ đi vắng như sau:

1. Thư báo giá;
2. Báo cáo kết quả thực hiện dịch vụ (Báo cáo kiểm toán, báo cáo soát xét,...);
3. Hóa đơn GTGT các dịch vụ do Phòng NVKT 6A và 6B phát hành (khi TGĐ đi vắng);
4. Hóa đơn GTGT các dịch vụ do Phòng/Bộ phận khác trong Công ty phát hành (trường hợp TGĐ và Thành viên Ban TGĐ phụ trách Phòng/Bộ phận đó đi vắng);
5. Hợp đồng dịch vụ và các văn bản liên quan đến việc cung cấp dịch vụ của các Phòng NVKT 6A và 6B (khi TGĐ đi vắng);
6. Các hợp đồng dịch vụ với các bên cộng tác mà đã được thông báo đầy đủ cho TGĐ nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh và/hoặc cung cấp dịch vụ chuyên ngành của Phòng NVKT 6A và 6B.

Bằng các xét đoán nghề nghiệp, nếu nhận thấy việc TGĐ ký các thư từ, báo cáo như ủy quyền nêu trên thuận lợi hơn cho công việc thì Người được ủy quyền cần phải thông báo cho TGĐ đốc được biết. Trong trường hợp này, Người được ủy quyền vẫn có trách nhiệm xem xét chất lượng các loại thư từ, báo cáo để bảo đảm rằng các loại thư từ, báo cáo này đã được sẵn sàng để ký phát hành.

- **Thời hạn và hiệu lực ủy quyền:**

Việc ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày 01/10/2021 cho đến khi có văn bản khác thay thế; Các ủy quyền trước đây có cùng nội dung đều không còn hiệu lực.

Giấy ủy quyền được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, 01 bản giao cho Người ủy quyền, 01 bản giao cho Người được ủy quyền, 01 bản lưu tại Phòng Nhân sự Công ty.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN	NGƯỜI ỦY QUYỀN
ĐẶNG THỊ HỒNG LOAN	ĐẶNG XUÂN CẢNH

P. GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM
M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM
M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Bùi Thu Trang

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 23 Tháng 08 Năm 2023