

Số: 38/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- BCTC quý 4/2022 theo khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- BCTC riêng;
 BCTC hợp nhất;
 BCTC tổng hợp.

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

- Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

- Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

- Có Không

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VI, QTTH.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



Phạm Trần Hòa Hiệp

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Số: 36 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

V/v Giải trình tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo
cáo tài chính hợp nhất quý IV/2022

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Email: contact@sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2022 như sau:

*** Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý IV/2022	Quý IV/2021	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	122.934.118.598	424.604.067.234	Giảm 71,05%

Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2021 được điều chỉnh hồi tố và được thuyết minh tại BCTC hợp nhất quý 4/2022.

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2022 giảm so với quý IV/2021 nguyên nhân là do:

Doanh thu hoạt động tài chính giảm	57,96%
Giá vốn hàng bán tăng	16,70%
Chi phí tài chính tăng	198,37%
Chi phí bán hàng tăng	21,08%
Lợi nhuận khác giảm	145,75%

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 68,12%, lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 71,05%.



Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thanh Hải





UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2022

Đồng Nai, tháng 01 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		7.731.672.904.221	6.600.327.947.445
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.405.771.746.942	1.350.305.311.174
1. Tiền	111		520.805.071.112	397.118.313.494
2. Các khoản tương đương tiền	112		884.966.675.830	953.186.997.680
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	2.502.719.566.668	2.603.918.002.058
1. Chứng khoán kinh doanh	121		219.325.919.999	222.213.419.999
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.283.393.646.669	2.381.704.582.059
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.913.292.706.671	2.141.077.284.275
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	596.570.226.101	678.835.146.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.153.413.915.707	1.232.737.360.269
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	212.605.415.863	267.715.357.207
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(49.296.851.000)	(38.210.579.747)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	1.771.540.044.695	412.230.057.278
1. Hàng tồn kho	141		1.771.673.226.645	412.363.239.228
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(133.181.950)	(133.181.950)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		138.348.839.245	92.797.292.660
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	5.810.481.493	4.765.465.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		125.519.370.201	83.893.451.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	7.018.987.551	4.138.375.989

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.917.175.913.261	15.360.647.572.698
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		121.010.459.536	120.694.593.659
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	127.286.537.936	126.970.672.059
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		4.895.470.874.430	4.623.345.151.619
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	4.558.399.749.723	4.269.694.213.747
Nguyên giá	222		9.352.998.681.234	8.553.043.776.980
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.794.598.931.511)	(4.283.349.563.233)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	337.071.124.707	353.650.937.872
Nguyên giá	228		483.661.530.666	490.683.788.146
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(146.590.405.959)	(137.032.850.274)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	3.962.193.322.543	2.708.820.292.692
1. Nguyên giá	231		6.033.251.598.503	4.397.457.828.790
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.071.058.275.960)	(1.688.637.536.098)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.906.420.799.029	6.002.270.042.050
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.12	52.510.296.809	32.288.469.398
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.13	3.853.910.502.220	5.969.981.572.652
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	440.085.747.704	472.923.115.630
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		302.831.567.615	305.737.840.018
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		169.948.164.350	169.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(32.693.984.261)	(2.762.888.738)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.591.994.710.019	1.432.594.377.048
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	1.513.767.396.303	1.392.315.441.470
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.8	78.227.313.716	40.278.935.578
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		22.648.848.817.482	21.960.975.520.143

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		13.214.290.584.703	12.698.438.668.222
I. Nợ ngắn hạn	310		3.699.134.044.473	3.269.998.483.602
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	722.937.462.874	616.859.410.076
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	504.263.928.108	382.802.939.386
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	93.963.965.268	126.906.955.057
4. Phải trả người lao động	314	4.17	138.358.348.042	169.168.985.816
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	141.824.168.856	145.560.491.565
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	179.389.558.441	178.849.205.484
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	474.388.633.187	188.161.883.615
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	1.181.329.199.315	1.222.978.247.519
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		22.193.008.740	25.446.393.736
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		240.485.771.642	213.263.971.348
II. Nợ dài hạn	330		9.515.156.540.230	9.428.440.184.620
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		12.753.755.089	13.753.755.089
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.18	650.324.444.557	651.422.554.945
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	4.725.524.368.527	4.406.957.998.921
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	305.252.077.590	476.117.611.251
5. Vay dài hạn	338	4.21	3.818.380.296.504	3.877.429.116.410
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.921.597.963	2.759.148.004

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.434.558.232.779	9.262.536.851.921
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	9.434.558.232.779	9.262.536.851.921
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		85.756.844.146	105.704.219.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		252.860.706.002	234.047.706.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(592.863.242.704)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		735.150.414.421	597.868.145.884
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		9.662.316.934	9.662.316.934
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.626.737.134.228	1.632.883.649.618
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.032.684.416.333	734.629.185.535
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		594.052.717.895	898.254.464.083
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.552.344.159.752	3.510.324.157.041
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		22.648.848.817.482	21.960.975.520.143



Trần Thanh Hải
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
 Người lập biểu

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		1.419.315.263.867	1.442.196.306.605	5.293.756.294.080	5.187.299.013.415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	4.955.700
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.419.315.263.867	1.442.196.306.605	5.293.756.294.080	5.187.294.057.715
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.040.225.786.080	891.339.575.344	3.655.261.768.028	3.106.853.067.337
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		379.089.477.787	550.856.731.261	1.638.494.526.052	2.080.440.990.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	55.098.599.645	131.071.974.177	336.371.414.528	344.296.034.303
7. Chi phí tài chính	22	5.4	90.985.215.615	30.494.195.781	176.481.990.789	122.409.050.871
Trong đó, chi phí lãi vay	23		30.501.387.960	27.386.490.751	113.705.555.012	119.615.910.836
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		1.089.790.752	(3.263.022.361)	2.133.608.543	(6.885.830.148)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	45.283.413.154	37.399.768.749	121.457.910.277	120.114.833.189
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	140.491.616.489	160.760.852.848	433.448.479.790	446.288.284.383
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		158.517.622.926	450.010.865.699	1.245.611.168.267	1.729.039.026.090
12. Thu nhập khác	31		9.661.962.857	27.111.736.522	25.384.215.624	50.161.545.858
13. Chi phí khác	32		18.543.088.814	7.700.655.101	40.871.851.918	13.276.785.217
14. Lợi nhuận khác	40		(8.881.125.957)	19.411.081.421	(15.487.636.294)	36.884.760.641
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		149.636.496.969	469.421.947.120	1.230.123.531.973	1.765.923.786.731
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	44.917.600.492	61.953.107.920	221.212.564.295	291.897.199.066
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	(18.215.222.121)	(17.135.228.034)	(37.948.378.138)	(17.036.451.820)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		122.934.118.598	424.604.067.234	1.046.859.345.816	1.491.063.039.485
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		71.611.862.764	264.539.182.603	594.052.717.895	898.254.464.083
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		51.322.255.834	160.064.884.631	452.806.627.921	592.808.575.402
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	181	690	1.553	2.360
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.4	181	690	1.553	2.360



Trần Thanh Hải

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		149.636.496.969	469.421.947.120	1.230.123.531.973	1.765.923.786.731
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		238.567.917.581	211.176.862.967	919.335.048.298	786.893.607.063
Các khoản dự phòng	03		32.557.951.548	23.530.876.841	43.296.377.444	30.023.136.024
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		27.543.881.639	(48.408.836.143)	(109.586.451.139)	(126.445.002.226)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(53.376.949.931)	(81.710.582.666)	(190.020.229.346)	(208.552.430.611)
Chi phí lãi vay	06	5.4	30.501.387.960	27.386.490.751	113.705.555.012	119.615.910.836
Các khoản điều chỉnh khác	07		(179.435.072)	-	5.030.536.276	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		425.251.250.694	601.396.758.870	2.011.884.368.518	2.367.459.007.817
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(108.530.172.388)	60.314.566.080	85.625.595.026	(187.676.475.668)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.284.215.285.445)	99.128.880.520	(1.362.710.327.732)	49.033.216.504
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.596.107.030.728	83.156.625.027	1.880.091.273.373	111.450.786.120
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(56.298.851.191)	(71.769.888.135)	72.040.681.686	(485.503.506.454)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	4.950.000.000	2.887.500.000	(222.213.419.999)
Tiền lãi vay đã trả	14		(22.491.774.553)	(25.339.650.042)	(116.123.880.989)	(121.479.794.725)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(114.971.281.405)	(163.456.681.240)	(236.846.131.358)	(283.154.529.313)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		32.750.731	211.415.436	846.873.315	1.911.590.436
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.860.366.158)	(10.074.458.484)	(116.171.736.117)	(95.639.223.373)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		418.023.301.013	578.517.568.032	2.221.524.215.722	1.134.187.651.345
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(747.393.857.725)	(602.772.815.814)	(1.731.009.989.439)	(2.075.335.432.798)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		(17.689.618.888)	309.090.909	(17.604.423.251)	1.037.272.726
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(849.864.657.534)	(597.113.000.000)	(3.254.910.000.000)	(2.718.075.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.107.094.389.645	627.352.378.100	3.370.620.265.812	3.382.834.378.100
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.260.000.000)	(6.250.000.000)	(21.780.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	40.346.480.000	-	40.346.480.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.278.996.695	35.341.217.262	229.501.703.063	233.731.905.592
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(460.574.747.807)	(503.796.649.543)	(1.409.652.443.815)	(1.157.240.396.380)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	108.032.700.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	637.629.072.506	582.279.120.119	2.219.330.423.437	3.081.387.839.194
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(409.735.922.427)	(643.235.493.033)	(2.231.986.135.493)	(2.595.323.910.573)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(510.281.254.242)	(488.172.980.225)	(744.171.429.065)	(646.846.391.920)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(282.388.104.163)	(549.129.353.139)	(756.827.141.121)	(52.749.763.299)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(324.939.550.957)	(474.408.434.650)	55.044.630.786	(75.802.508.334)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.730.937.900.380	1.824.814.783.097	1.350.305.311.174	1.426.243.405.928
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(226.602.481)	(101.037.273)	421.804.982	(135.586.420)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	1.405.771.746.942	1.350.305.311.174	1.405.771.746.942	1.350.305.311.174



Trần Thành Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 06 tháng 05 năm 2021 để thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 3.765.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46
Cộng	3.765.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 50 (31/12/2021: 50 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với Tổng Công ty và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bán hàng thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đối với các công ty con còn lại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 06 công ty con trực tiếp và 06 công ty con gián tiếp.

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

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Các công ty con được hợp nhất****Các công ty con trực tiếp:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3 Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	51,00%	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%	52,29%	52,29%
5.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	57,95%	57,86%	57,95%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	56,28%	51,19%	56,28%

Các công ty con gián tiếp:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,45%	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	60,65%	46,22%	53,21%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)***Các công ty con gián tiếp (tiếp theo):*

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	49,00%	20,00%	36,35%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	58,42%	46,84%	52,68%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 lô C2, đường 9, khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp, xây dựng công trình	60,44%	37,95%	49,46%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	91,10%	42,00%	67,22%

1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*Các công ty liên kết trực tiếp:*

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Số 9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%	40,00%	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,01%	30,01%	30,01%
3.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%	40,00%	40,00%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****Các công ty liên kết trực tiếp (tiếp theo):**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	39,72%	39,72%	39,72%
5.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%	36,00%	36,00%

Các công ty liên kết gián tiếp:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Khai thác cảng, kỹ thuật, cung ứng, logistic	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Số 48, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	25,00%	25,00%	16,00%
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Lắp đặt ống cấp thoát nước; thiết kế công trình dân dụng; khai thác nước phục vụ công nghiệp	36,00%	36,00%	23,04%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	30,00%	30,00%	15,30%
5.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Số 168, khu phố 11, P. An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	30,00%	30,00%	20,74%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

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

2.2. Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.4. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ dần đều không quá 10 năm vào chi phí trong kết quả kinh doanh hợp nhất. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

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

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022. 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 hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 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 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.4. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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.

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. 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. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC 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 hợp nhất.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác 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).

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	04 - 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
▪ TSCĐ hữu hình khác	03 - 40 năm

3.8. 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***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
1.	Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa	11 năm
2.	Quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt	50 năm
3.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Biên Hòa, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn, không khấu hao
4.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Tân Định, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn, không khấu hao
5.	Quyền sử dụng đất tại thửa số 140, Tờ bản đồ số 5, Ấp 1, xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn, không khấu hao
6.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
7.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m ² và 144m ² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	6 - 22 năm
8.	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Khu công nghiệp Gò Dầu và Khu công nghiệp Xuân Lộc	36,5 năm - 47,5 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 (03 - 10 năm).

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê 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;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho 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.

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn 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.

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

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Chi phí đền bù, giải tỏa, quyền sử dụng đất | 08 - 48 năm |
| ▪ Cơ sở hạ tầng | 05 - 20 năm |
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 04 - 45 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 15 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn.

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

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

3.12. 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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh của Ban Quản lý dự án, các bên hợp đồng sẽ quyết định phân chia kết quả hoạt động kinh doanh cho từng bên theo tỷ lệ vốn góp.

3.13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí trả trước khác. 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.

3.14. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

3.15. 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 hợp nhất khi phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.16. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ 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 như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

Chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Tập đoàn lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp.

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.

3.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

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 trữ theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.19. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá và căn cứ trên Hồ sơ Quyết toán cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 592.863.242.704 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 566.015.727.591 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 26.847.515.113 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm mục 4.22.1.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn.

3.20. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại mục 3.9.

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

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.21 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư vào công ty liên kết

Kết quả kinh doanh của công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.21. Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

3.22. Giá vốn hàng bán

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

3.23. Chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên; chi phí nguyên liệu, vật liệu và chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.25. 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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế 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, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác 10%

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.28. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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.

3.29. 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, 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.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	2.792.408.172	2.879.003.751
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	518.012.662.940	394.239.309.743
Các khoản tương đương tiền (*)	884.966.675.830	953.186.997.680
Cộng	1.405.771.746.942	1.350.305.311.174

(*) Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là khoản đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền - công ty con, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Giá gốc	219.325.919.999	222.213.419.999
Giá trị hợp lý	256.938.000.000	567.270.000.000
Dự phòng	-	-

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	2.283.393.647	2.283.393.647	2.381.704.582	2.381.704.582

Một phần các khoản tiền gửi tiết kiệm tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	302.831.567.615	305.737.840.018
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	169.948.164.350	169.948.164.350
Dự phòng đầu tư dài hạn	(32.693.984.261)	(2.762.888.738)
Cộng	440.085.747.704	472.923.115.630

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
		VND			VND	
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	81.788.823.534	39,72%	112.000.000.000	84.556.541.058
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20,74%	60.750.000.000	49.890.140.117	20,74%	60.750.000.000	58.186.636.369
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	39.210.448.375	40,00%	33.436.575.595	36.018.537.601
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.971.910.681	22,95%	13.500.000.000	14.317.934.235
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	50.000.000.000	28.522.666.980	16,00%	43.750.000.000	30.898.447.852
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	10.886.379.679	10.782.616.704	40,00%	10.886.379.679	11.221.333.536
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	16.919.330.974	30,01%	10.295.294.400	14.524.116.613
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	18.260.781.294	23,04%	7.800.368.003	16.482.013.815
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	5.562.803.242	15,30%	1.665.000.000	5.229.406.460
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	36.922.045.714	36,00%	21.578.551.008	34.302.872.479
Cộng		321.912.168.685	302.831.567.615		315.662.168.685	305.737.840.018

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	(384.309.846)	11.250.000.000	(*)	(116.161.648)
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	72.516.189.000	(*)	(32.309.674.415)	72.516.189.000	(*)	(2.646.727.090)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.784.666.000	-	1.711.890.000	10.023.240.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Cộng	169.948.164.350	(32.693.984.261)		169.948.164.350	(2.762.888.738)	

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ngoại trừ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai) để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 giá trị ghi sổ.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	11.140.074.378	10.413.323.867
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Tài nguyên Môi trường TP. Biên Hòa	52.275.453.634	85.063.274.654
Phòng Quản lý đô thị TP. Biên Hòa	57.832.686.392	37.636.168.914
Phải thu khách hàng chuyển QSD đất KDC Lộc An	2.146.200.000	59.823.266.400
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động cung cấp nước sạch	41.436.685.267	53.058.422.968
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	105.153.299.623	99.895.976.613
Phải thu các khách hàng khác (*)	326.585.826.807	332.944.713.130
Cộng	<u>596.570.226.101</u>	<u>678.835.146.546</u>

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	4.219.320.000	2.106.648.940
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. 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 (*)	118.869.545.363	206.601.601.785
Cộng	<u>1.153.413.915.707</u>	<u>1.232.737.360.269</u>

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác bên liên quan	-	-	394.232.145	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (*)	5.713.699.087	-	93.062.403.717	-
Dự thu lãi tiền gửi	37.609.455.099	-	59.663.811.379	-
Khoản tiền bồi thường về việc Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án CCN Long Phước 1 tại Xã Long Phước, Huyện Long Thành	32.743.769.000	-	32.297.164.346	-
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tân Đức	80.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Kỹ quỹ, ký cược	14.890.732.736	-	14.752.619.325	-
Phải thu khác	41.647.759.941	-	37.545.126.295	-
Cộng	212.605.415.863	-	267.715.357.207	-
Dài hạn:				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (**)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Kỹ quỹ, ký cược	25.659.866.997	-	25.344.001.120	-
Phải thu khác	10.156.670.939	(6.476.078.400)	10.156.670.939	(6.476.078.400)
Cộng	127.286.537.936	(6.476.078.400)	126.970.672.059	(6.476.078.400)

(*) Là khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 18/HĐHTĐT/KDN ngày 20 tháng 8 năm 2021 giữa Tổng Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng 50 căn nhà liên kế vườn tại Khu dân cư số 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - Xem thêm Mục 8.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(**) Là khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình - công ty con với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	70.303.689.777	14.456.220.377	78.380.547.595	33.619.349.448

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm Từ 06 tháng	6.226.773.400	-	Trên 3 năm Từ 06 tháng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	13.213.589.243	4.702.752.142	đến dưới 3 năm	9.792.331.605	4.410.949.957	đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	7.109.955.779	2.463.775.245	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm	5.081.341.443	2.356.842.225	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm
Công ty TNHH Vạn Phúc	1.291.119.074	-	Trên 3 năm	1.291.119.074	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	42.462.252.281	7.289.692.990	Trên 6 tháng	55.988.982.073	26.851.557.266	Trên 6 tháng
Cộng	70.303.689.777	14.456.220.377		78.380.547.595	33.619.349.448	

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	48.066.179.801	(133.181.950)	49.956.524.972	(133.181.950)
Công cụ, dụng cụ	3.057.966.679	-	2.105.620.549	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.663.690.605.751	-	355.199.970.365	-
<i>Dự án khu công nghiệp, khu đô thị Châu Đức</i>	1.337.703.352.848	-	-	-
<i>Dự án Khu dân cư Xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	51.296.907.710	-	67.220.497.959	-
<i>Dự án Chung cư D2D</i>	24.915.755.344	-	24.915.755.344	-
<i>Các dự án khác</i>	249.774.589.849	-	263.063.717.062	-
Thành phẩm	54.960.975.444	-	2.874.961.721	-
Hàng hóa	1.897.498.970	-	2.226.161.621	-
Cộng	1.771.673.226.645	(133.181.950)	412.363.239.228	(133.181.950)

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	2.263.328.309	924.286.453
Các khoản khác	3.547.153.184	3.841.179.136
Cộng	5.810.481.493	4.765.465.589
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	905.470.173.008	912.174.976.796
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	318.499.087.822	287.287.148.603
Công cụ, dụng cụ	15.137.240.554	6.452.326.585
Chi phí trả trước dài hạn khác	274.660.894.919	186.400.989.486
Cộng	1.513.767.396.303	1.392.315.441.470

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	3.420.354.259.666	1.648.826.092.378	3.328.822.053.088	91.961.020.857	63.080.350.991	8.553.043.776.980
Đầu tư XD/CB hoàn thành	279.593.753.474	58.076.962.738	193.118.728.603	1.637.096.457	247.747.382.878	780.173.924.150
Mua trong năm	799.633.472	5.027.415.700	5.831.915.671	16.560.374.666	757.576.000	28.976.915.509
Thanh lý, nhượng bán	-	(592.518.744)	(3.630.466.630)	(1.208.907.392)	(1.364.053.636)	(6.795.946.402)
Giảm khác	(2.185.567.495)	-	(214.421.508)	-	-	(2.399.989.003)
Tại ngày 31/12/2022	3.698.562.079.117	1.711.337.952.072	3.523.927.809.224	108.949.584.588	310.221.256.233	9.352.998.681.234
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	1.669.044.721.325	937.569.781.253	1.546.934.376.479	77.283.002.832	52.517.681.344	4.283.349.563.233
Khấu hao trong năm	146.860.112.329	145.822.528.959	196.327.270.699	8.856.413.170	21.636.053.467	519.502.378.624
Thanh lý, nhượng bán	-	(580.007.565)	(3.621.734.415)	(1.079.839.816)	(1.364.053.636)	(6.645.635.432)
Giảm khác	(1.600.108.404)	-	(7.266.510)	-	-	(1.607.374.914)
Tại ngày 31/12/2022	1.814.304.725.250	1.082.812.302.647	1.739.632.646.253	85.059.576.186	72.789.681.175	4.794.598.931.511
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	1.751.309.538.341	711.256.311.125	1.781.887.676.609	14.678.018.025	10.562.669.647	4.269.694.213.747
Tại ngày 31/12/2022	1.884.257.353.867	628.525.649.425	1.784.295.162.971	23.890.008.402	237.431.575.058	4.558.399.749.723

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.878.513.021.388 VND.

Một phần TSCĐ hữu hình của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2022	470.998.471.655	16.690.473.464	2.994.843.027	490.683.788.146
Mua trong năm	-	932.615.000	-	932.615.000
Giảm theo quyết định của Kiểm toán Nhà nước	(7.954.872.480)	-	-	(7.954.872.480)
Tại ngày 31/12/2022	463.043.599.175	17.623.088.464	2.994.843.027	483.661.530.666
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2022	121.727.942.087	13.352.820.274	1.952.087.913	137.032.850.274
Khấu hao trong năm	8.921.717.496	1.392.966.485	61.611.160	10.376.295.141
Giảm theo quyết định của Kiểm toán Nhà nước	(818.739.456)	-	-	(818.739.456)
Tại ngày 31/12/2022	129.830.920.127	14.745.786.759	2.013.699.073	146.590.405.959
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2022	349.270.529.568	3.337.653.190	1.042.755.114	353.650.937.872
Tại ngày 31/12/2022	333.212.679.048	2.877.301.705	981.143.954	337.071.124.707

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 39.639.807.141 VND.

Một số quyền sử dụng đất của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa VND	Cơ sở hạ tầng VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	BDS đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	844.000.625.565	1.746.975.245.692	1.720.400.934.676	81.535.118.254	4.545.904.603	4.397.457.828.790
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.393.201.835.042	196.871.538.090	65.339.999.217	287.124.444	1.655.700.496.793
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(18.884.037.656)	-	-	(18.884.037.656)
Thanh lý, nhượng bán	-	(34.241.697)	-	-	-	(34.241.697)
Giảm khác	-	(449.675.455)	(519.270.420)	(19.501.852)	-	(988.447.727)
Tại ngày 31/12/2022	844.000.625.565	3.139.693.163.582	1.897.869.164.690	146.855.615.619	4.833.029.047	6.033.251.598.503
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	348.343.904.425	628.559.511.808	662.640.950.129	45.289.118.237	3.804.051.499	1.688.637.536.098
Khấu hao trong năm	13.547.560.318	285.783.571.962	77.129.173.740	8.027.744.632	216.875.195	384.704.925.847
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(2.124.021.522)	-	-	(2.124.021.522)
Thanh lý, nhượng bán	-	(34.241.697)	-	-	-	(34.241.697)
Giảm khác	-	(59.955.959)	(65.618.560)	(348.247)	-	(125.922.766)
Tại ngày 31/12/2022	361.891.464.743	914.248.886.114	737.580.483.787	53.316.514.622	4.020.926.694	2.071.058.275.960
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	495.656.721.140	1.118.415.733.884	1.057.759.984.547	36.246.000.017	741.853.104	2.708.820.292.692
Tại ngày 31/12/2022	482.109.160.822	2.225.444.277.468	1.160.288.680.903	93.539.100.997	812.102.353	3.962.193.322.543

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 541.403.618.798 VND.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.21.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4.12. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bãi chôn lấp chất thải an toàn, chất thải sinh hoạt	52.510.296.809	52.510.296.809	32.288.469.398	32.288.469.398

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	2.505.389.378.526	4.411.024.485.851
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	231.758.159.785	221.179.562.785
Dự án Cụm công nghiệp Long Phước	228.217.355.629	215.486.820.641
Dự án Golf Châu Đức	141.242.440.652	427.954.380.817
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	107.331.827.722	105.636.735.409
Công trình xử lý rác Huyện Quang Trung	71.513.418.151	73.786.759.315
Công trình xử lý rác Huyện Vĩnh Cửu	57.146.799.124	56.881.703.602
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	511.311.122.631	458.031.124.232
Cộng	3.853.910.502.220	5.969.981.572.652

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	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	45.253.926.355	45.253.926.355	29.506.711.100	29.506.711.100
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
Công ty TNHH Dịch vụ Hàng hải HPS Marine	16.498.261.127	16.498.261.127	36.444.491.000	36.444.491.000
Doanh nghiệp tư nhân Duy Khương	25.603.414.977	25.603.414.977	22.273.464.698	22.273.464.698
Phải trả cho các đối tượng khác	525.161.416.782	525.161.416.782	416.015.285.305	416.015.285.305
Cộng	722.937.462.874	722.937.462.874	616.859.410.076	616.859.410.076

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước là bên liên quan	-	168.736.881
Công ty TNHH Nhà bếp Vman Việt Nam	115.350.601.421	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nông sản Á Châu	110.260.790.518	668.000.000
Các khác hàng khác	278.652.536.169	381.966.202.505
Cộng	504.263.928.108	382.802.939.386

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	46.108.495.780	231.119.627.346	(270.062.394.308)	171.221.470	7.336.950.288
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.237.564.578	50.255.382.885	221.471.896.703	(236.846.131.358)	5.948.031.898	39.591.615.550
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.197.325.793	35.635.921.589	(38.291.559.621)	897.649.178	5.439.336.939
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	3.567.714.106	(2.539.386.497)	-	1.028.327.609
Thuế tài nguyên	-	7.553.313.341	24.943.498.904	(22.767.220.506)	-	9.729.591.739
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	2.898.726.406	8.788.452.511	67.473.853.353	(66.813.066.509)	-	6.550.512.949
Phí, lệ phí	-	1.148.162.571	6.794.070.689	(3.360.303.122)	-	4.581.930.138
Thuế khác	2.085.005	5.855.822.176	96.488.225.268	(82.638.347.388)	2.085.005	19.705.700.056
Cộng	4.138.375.989	126.906.955.057	687.494.807.958	(723.318.409.309)	7.018.987.551	93.963.965.268

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả người lao động**

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

4.18. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất	27.853.288.088	33.973.150.529
Trích trước tiền thuê đất	24.126.580.558	26.885.570.540
Chi phí phải trả khác	89.844.300.210	84.701.770.496
Cộng	<u>141.824.168.856</u>	<u>145.560.491.565</u>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh Khu công nghiệp	643.452.246.802	643.702.922.190
Chi phí phải trả khác	6.872.197.755	7.719.632.755
Cộng	<u>650.324.444.557</u>	<u>651.422.554.945</u>
4.19. Doanh thu chưa thực hiện		
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	160.450.331.273	163.584.851.216
Doanh thu chưa thực hiện khác	18.939.227.168	15.264.354.268
Cộng	<u>179.389.558.441</u>	<u>178.849.205.484</u>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	4.689.607.216.766	4.369.343.131.582
Doanh thu chưa thực hiện khác	35.917.151.761	37.614.867.339
Cộng	<u>4.725.524.368.527</u>	<u>4.406.957.998.921</u>



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án Khu dân cư Sonadezi Châu Đức	267.257.399.914	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.487.665.659	14.585.484.784
Nhận ký quỹ, ký cược	51.922.605.153	65.615.613.863
Phải trả ngân sách Nhà nước	47.382.461.015	47.382.461.015
Các khoản phải trả, phải nộp khác	97.338.501.446	60.578.323.953
Cộng	474.388.633.187	188.161.883.615
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	88.904.312.164	94.749.998.164
Nhận ký quỹ, ký cược	184.710.983.851	126.684.951.076
Phải trả Công ty Cổ phần Kinh doanh Khí hóa lỏng Miền Nam tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.530.632.897	16.530.632.897
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án Khu dân cư Sonadezi Châu Đức	-	220.550.897.205
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.106.148.678	17.601.131.909
Cộng	305.252.077.590	476.117.611.251

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2022		Trong năm		Tại ngày 31/12/2022	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	1.122.978.247.519	1.122.978.247.519	1.580.463.244.122	1.622.112.292.326	1.081.329.199.315	1.081.329.199.315
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	1.222.978.247.519	1.222.978.247.519	1.680.463.244.122	1.722.112.292.326	1.181.329.199.315	1.181.329.199.315
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	3.478.633.116.410	3.478.633.116.410	1.236.175.785.730	1.195.525.605.636	3.519.283.296.504	3.519.283.296.504
Trái phiếu (*)	398.796.000.000	398.796.000.000	301.000.000	100.000.000.000	299.097.000.000	299.097.000.000
Cộng	3.877.429.116.410	3.877.429.116.410	1.236.476.785.730	1.295.525.605.636	3.818.380.296.504	3.818.380.296.504
Tổng cộng	5.100.407.363.929	5.100.407.363.929	2.916.940.029.852	3.017.637.897.962	4.999.709.495.819	4.999.709.495.819

(*) Là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức - công ty con với tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND, 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 đất đai).

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	400	03 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	-	-	-

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 VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức	08/01/2022- 07/02/2023	500.000.000.000	08/01/2022- 07/02/2023	353.054.394.323
Số chưa sử dụng đến 31/12/2022				146.945.605.677

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vay ngân hàng là các khoản vay tại các ngân hàng, được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các Mục 4.2, 4.3, 4.9, 4.10 và 4.11:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 348.552.283.048 VND;
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
 - + Một phần Nhà máy nước Thiện Tân theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TT1 ngày 10/07/2011;
 - + Hệ thống cấp nước Thạnh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011;
 - + Quyền sử dụng đất tại P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo GCN QSD đất số 0934404; Quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở tại P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 747312604100101;
 - + Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch Giai đoạn 1 và Giai đoạn 2 hình thành trong tương lai;
 - + Nhà làm việc Xí nghiệp nước Xuân Lộc tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;
 - + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước P. Tân Biên, TP. Biên Hòa;
 - + Tài sản hình thành trong tương lai: Hệ thống cấp nước xã Long Hưng Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước Vĩnh Cửu 15.000m³; Hệ thống cấp nước thị trấn Trảng Bom Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước xã Vĩnh Tân - Trị An; Hệ thống cấp nước xã Bình Sơn, huyện Long Thành và Hệ thống cấp nước xã Long An, huyện Long Thành;
 - + Công trình hệ thống cấp nước P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000 m³/ngày và các tài sản hình thành sau cải tạo, lắp đặt các tuyến ống trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
 - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2;
 - + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 906.332.690.131 VND và 283.675.926.672 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
 - + Bền tàu 30.000 DWT;
 - + 2 cầu Libebherr (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
 - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đồ 7,15 ha và 2,17 ha thuộc dự án cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản 02/CĐN/2017/HĐTC ngày 29 tháng 09 năm 2017);

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 235.750.150.822 VND và 392.685.837 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
 - + Quyền khai thác tài nguyên mỏ đá Tân Cang;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 5.775.787.060 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành gồm:
 - + Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXMLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 51.342.295.178 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 31.076.318.109 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
 - + Quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 45 với diện tích 181.503 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582682 theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 21/2021/HĐSDBS-QBVMТ ngày 31 tháng 12 năm 2021;
 - + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TD ngày 28 tháng 09 năm 2015.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức gồm:
 - + Khoản tiền gửi có kỳ hạn;
 - + 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 TMCP Công Thương Chi nhánh 7;
 - + Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình "Khu công nghiệp Châu Đức" tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài và Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 - SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019;
 - + 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;

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- + 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;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 050449 cấp cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 01 năm 2020;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 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 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.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:
 - + Các khoản tiền gửi có kỳ hạn;
 - + Tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.22. Vốn chủ sở hữu****4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

ĐVT: Triệu đồng

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2021	3.765.000	107.957	234.048	(90)	(595.686)	481.797	4.331	1.335.192	3.097.116	8.429.665
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	898.254	592.809	1.491.063
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	116.071	-	(116.071)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(74.178)	(57.176)	(131.354)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	(272.944)	(649.436)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	(2.253)	-	-	2.823	-	-	(2.823)	-	(2.253)
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	(33.234)	33.234	-
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	114.788	114.788
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	5.331	2.236	2.496	10.063
Tại ngày 01/01/2022	3.765.000	105.704	234.048	(90)	(592.863)	597.868	9.662	1.632.884	3.510.323	9.262.536
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	594.053	452.806	1.046.859
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	137.282	-	(137.282)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(77.222)	(57.921)	(135.143)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	(357.621)	(734.113)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(1.473)	-	(1.473)
Tăng/(giảm) vốn trong năm (*)	-	(19.947)	18.813	-	-	-	-	(5.497)	6.631	-
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	(2.234)	(1.875)	(4.109)
Tại ngày 31/12/2022	3.765.000	85.757	252.861	(90)	(592.863)	735.150	9.662	1.626.737	3.552.343	9.434.557

(*) Là khoản tăng vốn của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình - công ty con gián tiếp từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, tỷ lệ thực hiện quyền 1:1.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các khoản sau:

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - công ty con: 64.235.766.100 VND;
- Khoản điều chỉnh hợp nhất cho khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết của Tổng Công ty được định giá lại theo Biên bản định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư với số tiền là 528.627.476.604 VND, được chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Giá trị đánh giá lại VND
Công ty con:		
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
2.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
Cộng		501.779.961.491
Công ty liên kết:		
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
Cộng		26.847.515.113
Tổng cộng		528.627.476.604

4.22.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.22.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71.611.862.764	264.539.182.603
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(3.609.818.896)	(4.651.990.359)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	68.002.043.868	259.887.192.244
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	181	690

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi kỳ này được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 ngày 28 tháng 04 năm 2022.

4.22.4. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71.611.862.764	264.539.182.603
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(3.609.818.896)	(4.651.990.359)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	68.002.043.868	259.887.192.244
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	376.491.800	376.491.800
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	181	690

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi kỳ này được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 ngày 28 tháng 04 năm 2022.

4.23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	632.838,74	561.849,26
EUR	15,00	15,00
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	8.610.803.452	8.610.803.452

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	347.602.244.073	470.669.296.276
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	182.210.377.885	128.917.908.634
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	291.606.359.950	295.953.140.116
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	262.539.217.769	214.086.239.465
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải	283.355.739.372	231.016.675.050
Doanh thu khác	52.001.324.818	101.553.047.064

Doanh thu thuần**1.419.315.263.867****1.442.196.306.605**

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

3.936.172.291

58.776.570.841

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	174.970.608.796	161.172.054.809
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	92.713.618.464	67.694.602.292
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	173.057.459.286	194.812.666.955
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	181.980.874.424	156.566.365.145
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải	253.515.916.325	204.975.145.293
Giá vốn khác	163.987.308.785	106.118.740.850

Cộng**1.040.225.786.080****891.339.575.344****5.1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	51.153.532.453	46.663.107.926
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.604.370.850
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	-	33.346.480.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	48.458.015.401
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.945.067.192	-

Cộng**55.098.599.645****131.071.974.177**

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	30.501.387.960	27.386.490.751
Dự phòng tổn thất đầu tư	28.130.133.645	2.401.927.205
Lỗ chênh lệch tỷ giá	27.561.165.973	48.883.035
Chi phí tài chính khác	4.792.528.037	656.894.790
Cộng	90.985.215.615	30.494.195.781

5.3. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	11.978.067.340	14.073.461.470
Chi phí vật liệu	5.854.321.881	4.909.841.348
Chi phí khác bằng tiền	27.451.023.933	18.416.465.931
Cộng	45.283.413.154	37.399.768.749

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	79.360.669.599	97.281.240.085
Chi phí vật liệu quản lý	1.232.100.370	1.307.660.218
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.331.758.005	3.227.234.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.592.752.967	3.815.727.664
Thuế, phí, lệ phí	5.711.497.792	916.608.409
Chi phí dự phòng	5.392.996.013	10.611.102.404
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.619.398.982	27.650.972.520
Chi phí khác bằng tiền	27.250.442.761	15.950.306.910
Cộng	140.491.616.489	160.760.852.848

5.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành của Tập đoàn	44.917.600.492	61.953.107.920

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn được trình bày như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tài sản thuế hoãn lại	78.227.313.716	40.278.935.578

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

	Khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	1.097.057.918	22.125.551.777	19.874.063	23.242.483.758
Hạch toán là thu nhập (chi phí) trong kết quả kinh doanh năm trước	(409.815.714)	(10.599.368.468)	28.045.636.002	17.036.451.820
Tại ngày 01/01/2022	687.242.204	11.526.183.309	28.065.510.065	40.278.935.578
Hạch toán là thu nhập (chi phí) trong kết quả kinh doanh năm nay	34.139.146	(1.243.412.488)	39.157.651.480	37.948.378.138
Tại ngày 31/12/2022	721.381.350	10.282.770.821	67.223.161.545	78.227.313.716

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	637.629.072.506	582.279.120.119

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(409.735.922.427)	(643.235.493.033)

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- Lĩnh vực kinh doanh khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh nhà và hạ tầng;
- Lĩnh vực kinh doanh cung cấp nước sạch;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cảng;
- Lĩnh vực kinh doanh xử lý chất thải;
- Các lĩnh vực khác.

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022:

	<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	<u>khu công nghiệp</u>		<u>nhà và hạ tầng</u>		<u>cung cấp nước sạch</u>		<u>dịch vụ cảng</u>		<u>xử lý chất thải</u>				<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	347.602	470.669	182.210	128.918	291.606	295.953	262.539	214.086	283.357	231.017	52.001	101.553	1.419.315	1.442.196

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	<u>Kinh doanh</u> <u>khâu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất														
Kết quả của bộ phận	172.632	309.497	89.497	61.223	118.549	101.140	80.558	57.520	29.839	26.042	(111.986)	(4.565)	379.089	550.857
Chi phí không phân bổ													(185.775)	(198.161)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													1.090	(3.263)
Lợi nhuận khác không phân bổ													(8.881)	19.411
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính													185.523	368.844
Thu nhập tài chính													55.099	131.072
Chi phí tài chính													(90.985)	(30.494)
Lợi nhuận trước thuế													149.637	469.422
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(44.918)	(61.953)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													18.215	17.135
													122.934	424.604
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp														

Các thông tin khác

	<u>Kinh doanh</u> <u>khâu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tài sản không phân bổ													22.648.849	21.960.976
Nợ phải trả không phân bổ													13.214.291	12.698.439

	<u>Kinh doanh</u> <u>khâu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí mua sắm tài sản													(747.394)	(602.773)
Chi phí khấu hao													238.568	211.177

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn 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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
7. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Công ty liên kết
9. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt (đến ngày 26/01/2022)
10. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Đây là danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong kỳ với Tập đoàn.

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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 ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	9.359.782.614	9.199.820.643
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.260.481.673	857.737.220
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	390.844.304	293.508.224
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	56.865.089	9.563.840
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	55.289.850	39.503.800
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	13.182.048	1.991.040
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	3.628.800	11.199.100
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	<u>11.140.074.378</u>	<u>10.413.323.867</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.219.320.000	2.106.648.940

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	5.713.699.087	93.062.403.717
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	364.435.200
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	16.875.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	12.921.945
Cộng - Xem thêm Mục 4.5	5.713.699.087	93.456.635.862
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	27.111.365.760	12.902.134.654
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.588.851.623	6.873.328.578
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	7.565.066.683	4.791.468.554
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.988.642.289	3.307.169.747
Công ty TNHH Tiên Triết	-	1.632.609.567
Cộng - Xem thêm Mục 4.14	45.253.926.355	29.506.711.100
Trong kỳ, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.568.927.073	55.980.025.506
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.776.597.205	1.991.816.476
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	169.150.835	135.838.250
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	156.195.828	133.708.373
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	116.023.010	144.582.723
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	106.793.352	77.402.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	42.484.988	323.245.356
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	-	1.090.900
Công ty TNHH Tiên Triết	-	(11.139.263)
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	3.936.172.291	58.776.570.841

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	16.382.936.571	15.281.648.684
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	-	655.154.774
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	25.591.597.164
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	3.150.000	19.620.700
Công ty TNHH Tiên Triết	-	1.484.190.515
Cộng	16.386.086.571	43.032.211.837

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành - công ty con tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	2.363.865.000	2.207.705.000

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập và thù lao	279.067.000	259.000.000

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Mã số	Tại ngày 01/01/2022 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2022 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tài sản ngắn hạn	100	6.600.327.947.445	6.599.821.857.975
Tài sản ngắn hạn khác	150	92.797.292.660	92.291.203.190
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.138.375.989	3.632.286.519
Tài sản dài hạn	200	15.360.647.572.698	15.378.555.469.510
Tài sản cố định	220	4.623.345.151.619	4.640.198.960.431

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Mã số	Tại ngày 01/01/2022 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2022 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tài sản cố định hữu hình	221	4.269.694.213.747	4.286.548.022.559
Nguyên giá	222	8.553.043.776.980	8.551.038.842.572
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(4.283.349.563.233)	(4.264.490.820.013)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	472.923.115.630	473.977.203.630
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	169.948.164.350	171.002.252.350
Nợ phải trả	300	12.698.438.668.222	12.703.129.109.101
Nợ ngắn hạn	310	3.269.998.483.602	3.274.688.924.481
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	616.859.410.076	616.880.110.076
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	126.906.955.057	112.653.996.180
Phải trả người lao động	314	169.168.985.816	163.968.985.816
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	145.560.491.565	150.942.518.113
Phải trả ngắn hạn khác	319	188.161.883.615	206.902.556.823
Vốn chủ sở hữu	410	9.262.536.851.921	9.275.248.218.384
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	9.662.316.934	4.331.087.435
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.632.883.649.618	1.641.633.516.662
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	734.629.185.535	739.715.834.683
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	898.254.464.083	901.917.681.979
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	3.510.324.157.041	3.519.616.885.959

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Mã số	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.187.299.013.415	5.187.428.888.415
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.187.294.057.715	5.187.423.932.715
Giá vốn hàng bán	11	3.106.853.067.337	3.087.253.430.304
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.080.440.990.378	2.100.170.502.411
Chi phí tài chính	22	122.409.050.871	121.046.970.344
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	<i>119.615.910.836</i>	<i>118.253.830.309</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	446.288.284.383	444.508.859.140
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	1.729.039.026.090	1.751.910.043.893
Thu nhập khác	31	50.161.545.858	31.420.872.650
Chi phí khác	32	13.276.785.217	10.528.615.269
Lợi nhuận khác	40	36.884.760.641	20.892.257.381
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.765.923.786.731	1.772.802.301.274
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	291.897.199.066	292.205.084.294
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.491.063.039.485	1.497.633.668.800
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	898.254.464.083	901.917.681.979
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	592.808.575.402	595.715.986.821
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.360	2.370
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	2.360	2.370

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

	Mã số	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	01	1.765.923.786.731	1.772.802.301.274
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	786.893.607.063	773.389.231.367
Chi phí lãi vay	06	119.615.910.836	118.253.830.309
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	2.367.459.007.817	2.359.471.066.137
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	111.450.786.120	117.845.917.061
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.134.187.651.345	1.132.594.840.606
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.075.335.432.798)	(2.073.742.622.059)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.157.240.396.380)	(1.155.647.585.641)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Tập đoàn điều chỉnh hồi tố số liệu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 theo Công văn số 407/KTNN-TH ngày 05 tháng 07 năm 2022 của Kiểm toán Nhà nước và để đảm bảo tính phù hợp của số liệu so sánh và bản chất của nghiệp vụ phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng, việc báo cáo lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

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

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



Trần Mạnh Hải
Trần Mạnh Hải
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Lê Thị Bích Loan
Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Nguyễn Thị Chung
 Người lập