

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

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

- Tên tổ chức: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KIU 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
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Phạm Trần Hòa Hiệp – Người CBTT
- Loại thông tin công bố:  
 định kỳ       bất thường       24h       theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Tổng công ty Sonadezi công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2021 và giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập tại Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 24/01/2022 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng quý IV/2021 và văn bản số 31/SNZ-KT ngày 24/01/2022.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

Số: 31 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2022

V/v Giải trình tình hình biến động  
lợi nhuận sau thuế TNDN tại  
Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2021

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Tổ chức đại chúng: **Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**
- Tên giao dịch: Tổng công ty Sonadezi
- Trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại: (0251)8860561 Fax: (0251)8860573
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, cấp thay đổi gần đây nhất ngày 06/05/2021.
- Nội dung:

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 2021 như sau:

\* Báo cáo tài chính riêng:

Đvt: đồng

| Stt | Nội dung                                 | Quý IV/2021     | Quý IV/2020     | Tỷ lệ          |
|-----|--|-----------------|-----------------|----------------|
| 1   | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 201.519.358.651 | 150.206.202.627 | Tăng<br>34,16% |

Lý do: Trong Quý IV/2021 Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng chủ yếu là do:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng – các khoản cổ tức được chia từ các đơn vị thành viên tăng làm cho lợi nhuận tăng so với Quý IV/2020.
- Doanh thu hoạt động Khu Công Nghiệp Châu Đức tăng so với Quý IV/2020.

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** **QUÝ IV/2021**

**Đồng Nai, tháng 01 năm 2022**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

| TÀI SẢN  | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI KỲ               | SỐ ĐẦU NĂM               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150)    | <b>100</b> |             | <b>1.011.951.944.972</b> | <b>1.117.692.215.037</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>               | <b>110</b> | 4.1         | <b>28.158.397.911</b>    | <b>31.889.335.434</b>    |
| 1. Tiền  | 111        |             | 28.158.397.911           | 31.889.335.434           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                              | 112        |             |                          |                          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                       | <b>120</b> |             | <b>781.295.000.000</b>   | <b>957.895.000.000</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                  | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)            | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                         | 123        | 4.2         | 781.295.000.000          | 957.895.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                    | <b>130</b> |             | <b>188.985.954.437</b>   | <b>104.986.443.077</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                        | 131        | 4.4         | 53.557.767.261           | 46.989.438.002           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                        | 132        | 4.5         | 908.185.000              | 1.194.712.320            |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng        | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                            | 135        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                                  | 136        | 4.6         | 144.946.776.655          | 63.651.819.480           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                  | 137        |             | (10.426.774.479)         | (6.849.526.725)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                                 | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                    | <b>140</b> |             | <b>12.134.386.778</b>    | <b>12.025.473.643</b>    |
| 1. Hàng tồn kho  | 141        | 4.7         | 12.134.386.778           | 12.025.473.643           |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                      | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>150</b> |             | <b>1.378.205.846</b>     | <b>10.895.962.883</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                              | 151        | 4.12        | 243.261.360              | 10.265.831.164           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                 | 152        |             | 1.132.859.481            | 628.046.714              |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                | 153        | 4.14        | 2.085.005                | 2.085.005                |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ              | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                   | 155        |             | -                        | -                        |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=210+220+230+240+250+260) | <b>200</b> |             | <b>3.378.253.575.264</b> | <b>3.230.023.881.384</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                       | <b>210</b> |             | <b>1.231.515.500</b>     | <b>1.276.538.000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                         | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                         | 212        | 4.5         | 200.000.000              | 200.000.000              |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                      | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                 | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                             | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                                   | 216        | 4.6         | 1.031.515.500            | 1.076.538.000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                   | 219        |             | -                        | -                        |

| TÀI SẢN   | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI KỲ               | SỐ ĐẦU NĂM               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |             | <b>12.973.727.287</b>    | <b>14.230.588.833</b>    |
| 1. TSCĐ hữu hình                                    | 221        | 4.8         | 3.588.342.643            | 4.185.612.729            |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 13.879.024.565           | 13.471.218.202           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 223        |             | (10.290.681.922)         | (9.285.605.473)          |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                              | 224        |             |                          |                          |
| - Nguyên giá  | 225        |             |                          |                          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 226        |             |                          |                          |
| 3. TSCĐ vô hình                                     | 227        | 4.9         | <b>9.385.384.644</b>     | <b>10.044.976.104</b>    |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 14.248.840.250           | 14.248.840.250           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 229        |             | (4.863.455.606)          | (4.203.864.146)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> | <b>4.10</b> | <b>29.263.522.148</b>    | <b>3.391.369.071</b>     |
| - Nguyên giá  | 231        |             | 142.408.783.302          | 115.188.369.923          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232        |             | (113.145.261.154)        | (111.797.000.852)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b> |             | <b>6.424.868.403</b>     | <b>27.689.155.124</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 241        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242        | 4.11        | 6.424.868.403            | 27.689.155.124           |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                 | <b>250</b> | <b>4.3</b>  | <b>3.208.767.904.518</b> | <b>3.016.555.758.119</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251        |             | 1.744.762.870.217        | 1.552.795.570.217        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 252        |             | 1.314.856.869.951        | 1.323.111.713.608        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253        |             | 149.148.164.350          | 140.648.474.294          |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*) | 254        |             |                          |                          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255        |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                      | <b>260</b> |             | <b>119.592.037.408</b>   | <b>166.880.472.237</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | 4.12        | 119.592.037.408          | 166.880.472.237          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262        |             |                          |                          |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>4.390.205.520.236</b> | <b>4.347.716.096.421</b> |

| 1   | 2          | 3    | 4                     | 5                     |
|---|------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    |            |      |                       |                       |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                 | <b>300</b> |      | <b>85.390.892.284</b> | <b>79.995.046.408</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |      | <b>51.790.892.284</b> | <b>45.852.972.133</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | 4.13 | 6.534.766.732         | 8.837.568.005         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |      | 4.006.439.156         |                       |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | 4.14 | 11.085.969.201        | 9.028.186.469         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |      | 5.252.518.972         | 5.218.116.789         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | 4.15 | 1.196.831.378         | 140.000.000           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |      |                       |                       |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |      |                       |                       |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | 4.16 | 542.074.275           | 722.765.700           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | 4.17 | 605.737.984           | 1.403.084.744         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |      |                       |                       |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |      |                       |                       |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |      | 22.566.554.586        | 20.503.250.426        |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |      | -                     | -                     |



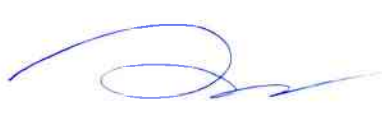
| TÀI SẢN  | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI KỲ               | SỐ ĐẦU NĂM               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>33.600.000.000</b>    | <b>34.142.074.275</b>    |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331        |             |                          |                          |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332        |             |                          |                          |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        |             |                          |                          |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334        |             |                          |                          |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335        |             |                          |                          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | 4.16        |                          | 542.074.275              |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 4.17        | 33.600.000.000           | 33.600.000.000           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        |             |                          |                          |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ        | 343        |             | -                        | -                        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>         | <b>400</b> |             | <b>4.304.814.627.952</b> | <b>4.267.721.050.013</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | 4.18        | <b>4.304.814.627.952</b> | <b>4.267.721.050.013</b> |
| 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        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             |                          |                          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             |                          |                          |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             |                          |                          |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             |                          |                          |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        |             | (90.100.000)             | (90.100.000)             |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             |                          |                          |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             |                          |                          |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 65.134.440.658           | 44.192.605.476           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             |                          |                          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 474.770.287.294          | 458.618.544.537          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 52.204.054.819           | 39.674.373.703           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 422.566.232.475          | 418.944.170.834          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |             | <b>4.390.205.520.236</b> | <b>4.347.716.096.421</b> |

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2022.

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


Nguyễn Thị Chung

Lê Thị Bích Loan

Trần Thanh Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
 QUÝ IV NĂM 2021**

Đơn vị tính: đồng

| STT | CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-----|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|     |  |       |             | Năm 2021        | Năm 2020        | Năm 2021                           | Năm 2020        |
| 1.  | <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                          | 01    | 5.1         | 109.865.640.914 | 68.386.262.150  | 198.107.340.905                    | 183.315.167.859 |
| 2.  | Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02    |             |                 |                 | -                                  |                 |
| 3.  | <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>      | 10    |             | 109.865.640.914 | 68.386.262.150  | 198.107.340.905                    | 183.315.167.859 |
| 4.  | Giá vốn hàng bán   | 11    | 5.2         | 50.037.191.811  | 41.220.282.884  | 87.158.920.747                     | 96.494.107.728  |
| 5.  | <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>        | 20    |             | 59.828.449.103  | 27.165.979.266  | 110.948.420.158                    | 86.821.060.131  |
| 6.  | Doanh thu hoạt động tài chính  | 21    | 5.3         | 176.168.727.331 | 141.910.895.230 | 380.622.060.146                    | 398.906.844.211 |
| 7.  | Chi phí tài chính  | 22    | 5.4         | 803.099.858     | (9.039.642.515) | 1.023.710.247                      | (5.213.576.487) |
|     | <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                                       | 23    |             | 149.589.041     | 113.895.370     | 359.671.233                        | 199.890.028     |
| 8.  | Chi phí bán hàng   | 25    | 5.5         | 1.056.831.378   | 996.119.792     | 1.612.657.451                      | 2.129.447.848   |
| 9.  | Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26    | 5.6         | 20.837.042.020  | 19.130.859.728  | 44.633.395.013                     | 47.518.806.768  |
| 10. | <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b> | 30    |             | 213.300.203.178 | 157.989.537.491 | 444.300.717.593                    | 441.293.226.213 |
| 11. | Thu nhập khác  | 31    | 5.7         | 12.674.000      | 29.268.000      | 2.276.516.000                      | 181.783.820     |
| 12. | Chi phí khác   | 32    |             |                 |                 | -                                  | 192.222.900     |
| 13. | <b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>                                       | 40    |             | 12.674.000      | 29.268.000      | 2.276.516.000                      | (10.439.080)    |
| 14. | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>                    | 50    |             | 213.312.877.178 | 158.018.805.491 | 446.577.233.593                    | 441.282.787.133 |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                           | 51    |             | 11.793.518.527  | 7.812.602.864   | 24.011.001.118                     | 22.338.616.299  |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                            | 52    |             |                 |                 |                                    |                 |
| 17. | <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>          | 60    |             | 201.519.358.651 | 150.206.202.627 | 422.566.232.475                    | 418.944.170.834 |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    |             |                 |                 |                                    |                 |
| 19. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu   | 71    |             |                 |                 |                                    |                 |

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2022.

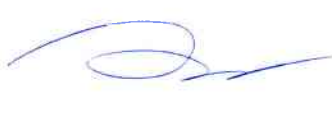
Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Chung



Lê Thị Bích Loan



Trần Thanh Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 QUÝ IV NĂM 2021

Đơn vị tính: đồng

| CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ | Thuyết minh | Quý IV                  |                         | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|--|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------|
|  |       |             | Năm 2021                | Năm 2020                | Năm 2021                           | Năm 2020               |
| 1  | 2     | 3           |                         |                         |                                    |                        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |             |                         |                         |                                    |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |             | 213.312.877.178         | 158.018.805.491         | 446.577.233.593                    | 441.282.787.133        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |       |             |                         |                         |                                    |                        |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |             | 768.914.581             | 825.829.412             | 2.642.924.548                      | 3.777.981.215          |
| - Các khoản dự phòng   | 03    |             | 2.353.847.844           | (7.902.388.400)         | 3.577.247.754                      | (3.170.872.883)        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |             | 296.223                 | 33.202                  | 296.223                            | 33.202                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |             | (176.168.727.331)       | (141.910.861.165)       | (380.622.060.146)                  | (398.714.587.246)      |
| - Chi phí lãi vay  | 06    |             | 149.589.041             | 113.895.370             | 359.671.233                        | 199.890.028            |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07    |             | -                       | -                       | -                                  | -                      |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | 40.416.797.536          | 9.145.313.910           | 72.535.313.205                     | 43.375.231.449         |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |             | (46.288.050.865)        | (9.575.752.190)         | (74.542.835.181)                   | (10.797.437.483)       |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |             | 1.256.390.893           | 444.402.120             | 1.488.423.550                      | (518.677.990)          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | (43.550.074.927)        | (47.337.912.570)        | 5.526.024.889                      | (10.528.830.481)       |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |             | 40.081.453.042          | 32.299.906.726          | 57.311.004.633                     | 64.723.565.483         |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13    |             | -                       | -                       | -                                  | -                      |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    |             | (149.589.041)           | (113.895.370)           | (359.671.233)                      | (199.890.028)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |             | (16.916.534.511)        | (12.174.659.446)        | (26.214.584.291)                   | (26.107.468.678)       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    |             | 11.920.000              | 14.900.000              | 11.920.000                         | 39.800.000             |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17    |             | (1.954.789.471)         | (995.437.000)           | (6.929.470.376)                    | (4.635.945.300)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | 20    |             | <b>(27.092.477.344)</b> | <b>(28.293.133.820)</b> | <b>28.826.125.196</b>              | <b>55.350.346.972</b>  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |             |                         |                         |                                    |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     | 21    |             | (396.617.692)           | (13.419.835.723)        | (7.591.266.043)                    | (23.697.187.953)       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  | 22    |             | -                       | -                       | -                                  | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23    |             | (158.626.000.000)       | (412.560.000.000)       | (1.137.088.000.000)                | (1.811.995.000.000)    |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             | 248.406.000.000         | 521.400.000.000         | 1.313.688.000.000                  | 1.754.933.000.000      |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác  | 25    |             | -                       | (5.630.000.000)         | (192.977.300.000)                  | (178.870.000.000)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác  | 26    |             | -                       | -                       | -                                  | -                      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    |             | 144.112.886.732         | 128.816.063.409         | 367.893.499.547                    | 390.156.575.390        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | 30    |             | <b>233.496.269.040</b>  | <b>218.606.227.686</b>  | <b>343.924.933.504</b>             | <b>130.527.387.437</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |       |             |                         |                         |                                    |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                                   | 31    |             | -                       | -                       | -                                  | -                      |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành       | 32    |             | -                       | -                       | -                                  | -                      |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33    |             | 98.000.000.000          | 131.974.000.000         | 278.000.000.000                    | 181.404.000.000        |



| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ     | Thuyết minh | Quý IV                   |                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|---|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   |           |             | Năm 2021                 | Năm 2020                 | Năm 2021                           | Năm 2020                 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                  | 34        |             | (98.000.000.000)         | (131.974.000.000)        | (278.000.000.000)                  | (181.404.000.000)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                       | 35        |             | -                        | -                        | -                                  | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              | 36        |             | (376.481.700.000)        | (188.240.900.000)        | (376.481.700.000)                  | (338.151.900.000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |             | <b>(376.481.700.000)</b> | <b>(188.240.900.000)</b> | <b>(376.481.700.000)</b>           | <b>(338.151.900.000)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                   | <b>50</b> |             | <b>(170.077.908.304)</b> | <b>2.072.193.866</b>     | <b>(3.730.641.300)</b>             | <b>(152.274.165.591)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ</b>              | <b>60</b> |             | <b>198.236.602.438</b>   | <b>29.817.174.770</b>    | <b>31.889.335.434</b>              | <b>184.163.534.227</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | (296.223)                | (33.202)                 | (296.223)                          | (33.202)                 |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                 | <b>70</b> |             | <b>28.158.397.911</b>    | <b>31.889.335.434</b>    | <b>28.158.397.911</b>              | <b>31.889.335.434</b>    |

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Loan

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2022  
 Tổng giám đốc



Trần Thanh Hải

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC****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 doanh nghiệp 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 với hình thức công ty cổ phần.

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 - SGDNH 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 doanh nghiệp là 3.765.000.000.000 VND.

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 số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 50 người (31 tháng 12 năm 2020 là 47 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 tài 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.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết như sau:

| STT                 | Tên  | Địa chỉ   | Ngành nghề chính   | Tỷ lệ vốn góp |
|---------------------|--|---|--|---------------|
| <b>Công ty con:</b> |  |   |  |               |
| 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%        |
| 2.                  | 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 | 57,86%        |
| 3.                  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | 138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai           | Sản xuất công nghiệp và dịch vụ                                    | 52,29%        |
| 4.                  | 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%        |
| 5.                  | 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 | 51,19%        |
| 6.                  | 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%        |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| <b>STT</b>                    | <b>Tên</b>                          | <b>Địa chỉ</b>   | <b>Ngành nghề chính</b>   | <b>Tỷ lệ vốn góp</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|---|----------------------|
| <b>Công ty con gián tiếp:</b> |                                     |  |   |                      |
| 1.                            | 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                             | 46,84%               |
| 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                      | 46,22%               |
| 3.                            | 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 | 37,95%               |
| 4.                            | 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                                   | 20,00%               |
| 5.                            | Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận | Số 443 khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, H. Hàm Tân Tỉnh Bình Thuận                                  | Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp   | 42,00%               |
| 6.                            | Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Tầng 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai         | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp                      | 46,45%               |



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| <b>STT</b>                           | <b>Tên</b>   | <b>Địa chỉ</b>  | <b>Ngành nghề chính</b>   | <b>Tỷ lệ vốn góp</b> |
|--------------------------------------|--|---|---|----------------------|
| <b>Công ty liên doanh, liên kết:</b> |  |   |   |                      |
| 1.                                   | Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                    | 9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai              | Xây dựng công trình   | 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%               |
| 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%               |
| 4.                                   | 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%               |
| 5.                                   | 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%               |

# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2021 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 |

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;
- 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 loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua ngoại tệ.

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

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

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

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

## **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

#### **3.3. Đầu tư tài chính**

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng.

##### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

###### ***Đầu tư vào công ty con***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

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

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

###### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

###### ***Đầu tư khác***

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

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

##### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính.

## TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.4. Nợ phải thu

##### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

##### ***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

#### 3.5. Hàng tồn kho

##### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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.



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

##### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

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

##### **Phương pháp khấu hao**

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

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

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 21 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 05 năm |

#### 3.7. 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.

#### 3.8. Cho thuê tài sản

##### **Cho thuê hoạt động**

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

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

#### 3.9. Bất động sản đầu tư

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

##### **Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

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

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

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

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

#### 3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ, tài sản khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí đã trả mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng.

#### 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**

Hai bên ghi nhận và phản ánh tài sản góp vốn vào hoạt động của BCC trong báo cáo tài chính của riêng từng bên.

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh của hoạt động BCC, các bên hợp doanh sẽ quyết định phân chia kết quả kinh doanh cho từng bên theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên.

## **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

#### **3.13. 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 gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

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

#### **3.14. Chi phí phải trả**

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

#### **3.15. Quỹ lương**

Quỹ lương năm 2021 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

#### **3.16. 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 đất và phí sử dụng mặt bằng khu 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 cho thuê tài sản.

#### **3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

## **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

#### ***Cổ tức***

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

#### ***Quỹ dự trữ***

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

#### ***Phân phối lợi nhuận***

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

### **3.18. Doanh thu, thu nhập khác**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

#### ***Lãi tiền gửi***

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

#### ***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### ***Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư***

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

### **3.19. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp 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.



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

#### 3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí phân bổ lợi thế thương mại,...).

#### 3.22. Thuế

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất           | 0%  |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng, 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 Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

|                                 | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
|---------------------------------|--|--|
| Tiền mặt                        | 8.821.174                              | 82.957.917                             |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 28.149.576.737                         | 31.806.377.517                         |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>28.158.397.911</u></b>           | <b><u>31.889.335.434</u></b>           |

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

|  | <b>Tại ngày 31/12/2021</b> |                | <b>Đvt: Ngàn đồng<br/>Tại ngày 01/01/2021</b> |                |
|--|----------------------------|----------------|---|----------------|
|  | Giá gốc                    | Giá trị ghi sổ | Giá gốc                                       | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn:                                  |                            |                |   |                |
| Tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng | 781.295.000                | 781.295.000    | 957.895.000                                   | 957.895.000    |

*(Xem tiếp trang sau)*

1/2021 C' H KH

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Các khoản đầu tư tài chính**

|  | Tại ngày 31/12/2021      |                   |          | Tại ngày 01/01/2021      |                   |          |
|--|--------------------------|-------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------|
|  | VND                      |                   |          | VND                      |                   |          |
|  | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý    | Dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý    | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con:                              |                          |                   |          |                          |                   |          |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (a)                | 849.100.146.787          | 1.996.459.920.000 | -        | 657.132.846.787          | 1.420.558.020.000 | -        |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                        | 242.452.980.000          | 879.443.082.000   | -        | 242.452.980.000          | 727.358.940.000   | -        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                  | 201.688.600.000          | 666.493.800.000   | -        | 201.688.600.000          | 557.971.000.000   | -        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2   | 200.655.000.000          | 1.046.789.352.000 | -        | 200.655.000.000          | 1.090.624.752.000 | -        |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                  | 197.027.735.730          | 288.192.690.000   | -        | 197.027.735.730          | 278.586.267.000   | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | 53.838.407.700           | 138.580.200.000   | -        | 53.838.407.700           | 109.940.292.000   | -        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.744.762.870.217</b> |                   | <b>-</b> | <b>1.552.795.570.217</b> |                   | <b>-</b> |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

|   | Tại ngày 31/12/2021      |                   |          | Tại ngày 01/01/2021      |                   |          |
|---|--------------------------|-------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------|
|   | VND                      |                   |          | VND                      |                   |          |
|   | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý    | Dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý    | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con gián tiếp, công ty liên doanh, liên kết: |                          |                   |          |                          |                   |          |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                               | 488.352.527.264          | 3.185.120.000.000 | -        | 488.352.527.264          | 1.498.880.000.000 | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang            | 112.000.000.000          | (*)               | -        | 112.000.000.000          | (*)               | -        |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi                  | 33.436.575.595           | (*)               | -        | 33.436.575.595           | (*)               | -        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                                | 29.841.520.005           | (*)               | -        | 29.841.520.005           | (*)               | -        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                               | 10.886.379.679           | (*)               | -        | 11.651.533.280           | (*)               | -        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                                | 12.600.000.000           | 28.300.000.000    | -        | 12.600.000.000           | 21.000.000.000    | -        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai                         | 21.578.551.008           | (*)               | -        | 21.578.551.008           | (*)               | -        |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                    | 10.295.294.400           | 18.540.640.800    | -        | 10.295.294.400           | 13.575.211.200    | -        |
| Công ty CP Xây dựng Dân dụng CN Số 1 - Đồng Nai (b)             |                          | (*)               | -        | 7.489.690.056            | (*)               | -        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                              | 172.866.022.000          | 470.091.300.000   | -        | 172.866.022.000          | 471.478.000.000   | -        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận                             | 168.000.000.000          | (*)               | -        | 168.000.000.000          | (*)               | -        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                             | 255.000.000.000          | 634.950.000.000   | -        | 255.000.000.000          | (*)               | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.314.856.869.951</b> |                   | <b>-</b> | <b>1.323.111.713.608</b> |                   | <b>-</b> |

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 4.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

|   | Tại ngày 31/12/2021    |                |          | Tại ngày 01/01/2021    |                |          |
|---|------------------------|----------------|----------|------------------------|----------------|----------|
|   | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư vào đơn vị khác:                             |                        |                |          |                        |                |          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai        | 72.516.189.000         | (*)            | -        | 72.516.189.000         | (*)            | -        |
| Công ty Cổ phần Amata                               | 47.180.395.294         |                |          | 47.180.395.294         |                |          |
| Công ty Cổ phần BOT 319                             | 20.250.000.000         |                |          | 19.240.000.000         |                |          |
| Cường Thuận CTI (c)                                 |                        | (*)            | -        |                        | (*)            | -        |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai      | 1.711.890.000          | 10.023.240.000 |          | 1.711.890.000          | 12.405.000.000 |          |
| Công ty CP Xây dựng Dân dụng CN Số 1 - Đồng Nai (b) | 7.489.690.056          | (*)            |          |                        |                |          |
| <b>Cộng</b>   | <b>149.148.164.350</b> |                |          | <b>140.648.474.294</b> |                |          |

- (a) Ngày 19/02/2021, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 47/NQ-SNZ-QTTH về việc đầu tư mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty CP Cấp nước Đồng Nai để duy trì tỷ lệ sở hữu 63,99% như sau: Số lượng mua thêm: 12.797.820 cổ phiếu; Giá trị mua thêm: 191.967.300.000 đồng.
- (b) Ngày 05/02/2021 Tổng Công ty công bố thông tin về việc giảm tỷ lệ sở hữu từ 20% xuống 15% vốn điều lệ của Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 – Đồng Nai sau khi Công ty này hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 27/01/2021.
- (c) Ngày 07/04/2021 Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 73/NQ-SNZ-QTTH về việc góp vốn bổ sung vào Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI.

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

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai                | 10.698.769.994                | 7.760.026.614                 |
| Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng ĐN | 5.688.872.455                 | 4.704.323.812                 |
| Công ty Cổ phần Cơ Giới và Xây Lắp Số 09        | 876.781.816                   | 768.451.805                   |
| Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa                | 458.254.094                   | 526.149.697                   |
| Công ty CP Công Trình Giao Thông Đồng Nai       | 1.398.241.924                 | 1.146.775.594                 |
| Công ty CP Nước Giải khát Wana                  | 2.802.149.925                 |                               |
| Công ty TNHH Hha – Pro                          |                               | 6.720.183.102                 |
| Công ty TNHH VHG                                |                               | 4.663.226.779                 |
| Công ty TNHH Gia Thù                            |                               | 7.063.985.281                 |
| CTY TNHH Dasan Hygiene Vina                     |                               | 12.053.049.485                |
| Cty TNHH Thép Kim Đạt                           | 3.057.043.400                 |                               |
| Cty TNHH Ống Thép Sài Gòn                       | 12.775.451.040                |                               |
| Cty TNHH Flanon Việt Nam                        | 14.000.536.493                |                               |
| Các khách hàng khác                             | 1.801.666.120                 | 1.583.265.833                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>53.557.767.261</b>         | <b>46.989.438.002</b>         |

**4.5. Trả trước cho người bán**

|                                    | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    |                               |                               |
| Công ty Cổ phần AQUUS              | 484.000.000                   | 620.159.320                   |
| Công ty TNHH TVTK XD Kiến An Tường |                               | 157.000.000                   |
| Công ty TNHH Công Nghệ MT Nông Lâm |                               | 158.400.000                   |
| Công ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức  |                               | 189.028.000                   |
| Các khách hàng khác                | 424.185.000                   | 70.125.000                    |
| <b>Cộng</b>                        | <b>908.185.000</b>            | <b>1.194.712.320</b>          |

**Dài hạn**

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Trung tâm phát triển Phát Triển Quỹ Đất Huyện Vĩnh Cửu | 200.000.000 | 200.000.000 |
|--|-------------|-------------|



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Phải thu khác**

|   | Tại ngày 31/12/2021    |          | Tại ngày 01/01/2021   |          |
|---|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | VND                    |          | VND                   |          |
|   | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn:</b>  |                        |          |                       |          |
| Dự thu lãi tiền gửi   | 20.591.714.000         |          | 22.157.620.000        |          |
| Người lao động  | 42.000.000             |          | 49.000.000            |          |
| Cổ tức  | 27.678.735.200         |          | 11.515.440.000        |          |
| Cty CP ĐTPT Cường Thuận IDCO – Mỏ Đá Xuân Hòa               | 2.575.197.600          |          | 1.549.832.164         |          |
| Ban Quản Lý các KCN Tỉnh Bình Thuận                         | -                      |          | 25.000.000.000        |          |
| Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai – Góp Vốn Hợp tác Kinh Doanh | 93.062.403.717         |          | -                     |          |
| Phải thu khác   | 996.726.138            |          | 3.379.927.316         |          |
| <b>Cộng</b>   | <b>144.946.776.655</b> | <b>-</b> | <b>63.651.819.480</b> | <b>-</b> |
| <b>Dài hạn:</b>   |                        |          |                       |          |
| Công ty CP Sonadezi Giang Điền (đặt cọc thuê văn phòng)     | 1.031.515.500          |          | 1.076.538.000         |          |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.031.515.500</b>   |          | <b>1.076.538.000</b>  |          |

**4.7. Hàng tồn kho**

|                                     | Tại ngày 31/12/2021   |          | Tại ngày 01/01/2021   |          |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                     | VND                   |          | VND                   |          |
|                                     | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | <b>11.330.487.211</b> |          | <b>11.112.788.526</b> |          |
| + Mỏ đá Xuân Hòa                    | 6.425.125.871         |          | 6.207.427.186         |          |
| + Chuyển đổi công năng KCN BH1      | 3.833.608.907         |          | 3.833.608.907         |          |
| + Khác                              | 1.071.752.433         |          | 1.071.752.433         |          |
| Hàng hóa                            | 803.899.567           |          | 912.685.117           |          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>12.134.386.778</b> | <b>-</b> | <b>12.025.473.643</b> | <b>-</b> |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Cộng                  |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
|                            | VND                       | VND                                   | VND                             | VND                   |
| Nguyên giá:                |                           |                                       |                                 |                       |
| Tại ngày 01/01/2021        | 3.646.591.259             | 7.307.357.943                         | 2.517.269.000                   | 13.471.218.202        |
| Mua trong kỳ               | -                         | -                                     | 407.806.363                     | 407.806.363           |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>3.646.591.259</b>      | <b>7.307.357.943</b>                  | <b>2.925.075.363</b>            | <b>13.879.024.565</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                           |                                       |                                 |                       |
| Tại ngày 01/01/2021        | 3.646.591.259             | 4.244.263.241                         | 1.394.750.973                   | 9.285.605.473         |
| Khấu hao trong kỳ          | -                         | 608.870.672                           | 396.205.777                     | 1.005.076.449         |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>3.646.591.259</b>      | <b>4.853.133.913</b>                  | <b>1.790.956.750</b>            | <b>10.290.681.922</b> |
| Giá trị còn lại:           |                           |                                       |                                 |                       |
| Tại ngày 01/01/2021        | -                         | 3.063.094.702                         | 1.122.518.027                   | 4.185.612.729         |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>-</b>                  | <b>2.454.224.030</b>                  | <b>1.134.118.613</b>            | <b>3.588.342.643</b>  |

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.717.370.930 VND.

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

| Khoản mục                  | Quyền sử<br>dụng đất  | Phần mềm<br>vi tính | Cộng                  |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                 | VND                   |
| Nguyên giá:                |                       |                     |                       |
| Tại ngày 01/01/2021        | 13.631.953.886        | 616.886.364         | 14.248.840.250        |
| Mua trong kỳ               | -                     | -                   | -                     |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>13.631.953.886</b> | <b>616.886.364</b>  | <b>14.248.840.250</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                       |                     |                       |
| Tại ngày 01/01/2021        | 3.972.673.578         | 231.190.568         | 4.203.864.146         |
| Khấu hao trong kỳ          | 504.629.460           | 154.962.000         | 659.591.460           |
| Thanh lý                   | -                     | -                   | -                     |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>4.477.303.038</b>  | <b>386.152.568</b>  | <b>4.863.455.606</b>  |
| Giá trị còn lại:           |                       |                     |                       |
| Tại ngày 01/01/2021        | 9.659.280.308         | 385.695.796         | 10.044.976.104        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b> | <b>9.154.650.848</b>  | <b>230.733.796</b>  | <b>9.385.384.644</b>  |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                            | Cơ sở hạ tầng<br>KCN Biên Hòa 1<br>VND | Nhà xưởng KCN<br>Châu Đức<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|------------------------|
| <u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u> |  |                                  |                        |
| Nguyên giá:                          |  |                                  |                        |
| Tại ngày 01/01/2021                  | 115.188.369.923                        | -                                | 115.188.369.923        |
| Tăng trong kỳ                        | 419.722.544                            | 28.028.023.857                   | 28.447.746.401         |
| Giảm trong kỳ                        | (1.227.333.022)                        | -                                | (1.227.333.022)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>           | <b>114.380.759.445</b>                 | <b>28.028.023.857</b>            | <b>142.408.783.302</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:              |  |                                  |                        |
| Tại ngày 01/01/2021                  | 111.797.000.852                        | -                                | 111.797.000.852        |
| Khấu hao trong kỳ                    | 1.195.955.324                          | 1.379.638.000                    | 2.575.593.324          |
| Khấu hao giảm                        | (1.227.333.022)                        | -                                | (1.227.333.022)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>           | <b>111.765.623.154</b>                 | <b>1.379.638.000</b>             | <b>113.145.261.154</b> |
| Giá trị còn lại:                     |  |                                  |                        |
| Tại ngày 01/01/2021                  | 3.391.369.071                          | -                                | 3.391.369.071          |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>           | <b>2.615.136.291</b>                   | <b>26.648.385.857</b>            | <b>29.263.522.148</b>  |

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 110.161.106.841 VND.

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

**4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                      | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công trình mỏ đá Thiện Tân           | 3.311.412.475                 | 3.311.412.475                 |
| Xây dựng nhà xưởng KCN Châu Đức      | 1.360.954.435                 | 22.628.618.848                |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 1.752.501.493                 | 1.749.123.801                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>6.424.868.403</b>          | <b>27.689.155.124</b>         |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Chi phí trả trước**

|  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| Ngắn hạn:  |  |  |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1   |  | 10.062.858.044                         |
| Chi phí khác   | 243.261.360                            | 202.973.120                            |
|  | <b>243.261.360</b>                     | <b>10.265.831.164</b>                  |
| Dài hạn:   |  |  |
| Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức | 113.911.481.623                        | 163.224.336.438                        |
| Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1                             | 4.216.064.422                          | 2.715.431.673                          |
| Công cụ dụng cụ  | 852.677.672                            | 940.704.126                            |
| Khác   | 611.813.691                            |  |
|  | <b>119.592.037.408</b>                 | <b>166.880.472.237</b>                 |

(\*) Chi phí đã trả mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật là khoản thanh toán tiền thuê đất tại KCN Châu Đức theo hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014 và hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày 31/12/2021  |                       | Tại ngày 01/01/2021  |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | VND                  |                       | VND                  |                       |
|  | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn:</b>                      |                      |                       |                      |                       |
| Công ty TNHH Bảo Vệ Sonadezi                             | 224.175.000          | 224.175.000           | 179.424.000          | 179.424.000           |
| Công ty TNHH XD DV Tân Việt                              | 737.075.000          | 737.075.000           | 4.263.264.296        | 4.263.264.296         |
| Công ty Cp Sonadezi Châu Đức                             | 1.021.633.738        | 1.021.633.738         | 981.762.593          | 981.762.593           |
| Cty TNHH BĐS Công Nghiệp Hòa Hưng                        | 1.136.655.110        | 1.136.655.110         | 904.358.859          | 904.358.859           |
| Cty TNHH Tiên Triết                                      | 1.632.609.567        | 1.632.609.567         | 1.599.453.352        | 1.599.453.352         |
| Phải trả đối tượng khác                                  | 1.782.618.317        | 1.782.618.317         | 909.304.905          | 909.304.905           |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.534.766.732</b> | <b>6.534.766.732</b>  | <b>8.837.568.005</b> | <b>8.837.568.005</b>  |
| <b>Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan</b> |                      |                       |                      |                       |
| Công ty Cp Sonadezi Châu Đức                             | 1.021.633.738        | 1.021.633.738         | 981.762.593          | 981.762.593           |
| CTCP Sonadezi Giang Điền                                 | 32.888.900           | 32.888.900            | 35.638.900           | 35.638.900            |
| Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi                         | 157.462.870          | 157.462.870           | 325.646.965          | 325.646.965           |
| Công ty TNHH Tiên Triết                                  | 1.632.609.567        | 1.632.609.567         | 1.599.453.352        | 1.599.453.352         |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.844.595.075</b> | <b>2.844.595.075</b>  | <b>2.942.501.810</b> | <b>2.942.501.810</b>  |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|  | Tại ngày 01/01/2021 |                      | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Tại ngày 31/12/2021 |                       |
|--|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
|  | VND                 |                      |                         |                            | VND                 |                       |
|  | Phải thu            | Phải nộp             | VND                     | VND                        | Phải thu            | Phải nộp              |
| Thuế giá trị gia tăng hoạt động Tổng công ty                   |                     | -                    | 1.395.801.539           | 1.395.801.539              |                     |                       |
| Thuế giá trị gia tăng hoạt động CN Tổng Công ty - KCN Châu Đức |                     |                      | 14.471.552.337          | 10.385.084.828             |                     | 4.086.467.509         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                     | 7.812.602.864       |                      | 24.011.001.118          | 26.214.584.291             |                     | 5.609.019.691         |
| Thuế thu nhập cá nhân  | 924.154.468         |                      | 3.836.051.997           | 3.817.103.441              |                     | 943.103.024           |
| Lệ phí môn bài   |                     |                      | 4.000.000               | 4.000.000                  |                     | -                     |
| Tiền thuê đất khu công nghiệp Biên Hòa 1                       |                     | -                    | 14.679.994.876          | 14.679.994.876             |                     | -                     |
| Thuế tài nguyên  |                     | 180.896.297          | 2.657.533.020           | 2.560.730.620              |                     | 277.698.697           |
| Thuế, phí, lệ phí khác   | 2.085.005           | 110.532.840          | 1.623.584.930           | 1.564.437.490              | 2.085.005           | 169.680.280           |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.085.005</b>    | <b>9.028.186.469</b> | <b>62.679.519.817</b>   | <b>60.621.737.085</b>      | <b>2.085.005</b>    | <b>11.085.969.201</b> |



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                    | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
|------------------------------------|--|--|
| Ngắn hạn:                          |  |  |
| Cty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM VN | 140.000.000                            | 140.000.000                            |
| Cty CP BĐS Landmark                | 1.056.831.378                          |  |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.196.831.378</b>                   | <b>140.000.000</b>                     |

**4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

|  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| Ngắn hạn:                                    |  |  |
| Công ty Great Kingdom International Biên Hòa | 542.074.275                            | 722.765.700                            |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>542.074.275</b>                     | <b>722.765.700</b>                     |
| Dài hạn:                                     |  |  |
| Công ty Great Kingdom International Biên Hòa | -                                      | 542.074.275                            |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>542.074.700</b>                     |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Phải trả khác**

|   | Tại ngày<br>31/12/2021<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2021<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại Ngân sách Nhà nước  | 7.796.184                     | 7.796.184                     |
| Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát  | 458.112.000                   | 518.016.000                   |
| Cổ tức phải trả cá nhân   | 33.540.000                    | 23.440.000                    |
| Tiền ký quỹ thực hiện hợp đồng thuê đất KCN Châu Đức của các đơn vị thuê lại  | -                             | 775.000.000                   |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 106.289.800                   | 78.832.560                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>605.737.984</b>            | <b>1.403.084.744</b>          |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Phải trả Công ty Cổ phần phát triển đô thị công Nghiệp số 2 về khoản góp vốn liên doanh đầu tư Xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 – Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT | 11.200.000.000                | 11.200.000.000                |
| Phải trả Công ty Cổ Sonadezi An Bình về khoản góp vốn liên doanh đầu tư Xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 – Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT                        | 22.400.000.000                | 22.400.000.000                |
| <b>Cộng</b>   | <b>33.600.000.000</b>         | <b>33.600.000.000</b>         |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|  | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                     |                       |  | ĐTV: đồng                |
|--|------------------------------------|---------------------|-----------------------|--|--------------------------|
|  | Vốn góp của chủ sở hữu             | Cổ phiếu quỹ        | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ | Cộng                     |
| Tại ngày 01/01/2020  | 3.765.000.000.000                  | (90.100.000)        | 40.924.673.476        | 234.543.224.703                              | 4.040.377.798.179        |
| Lãi trong năm nay  | -                                  | -                   | -                     | 418.944.170.834                              | 418.944.170.834          |
| Mua lại cổ phiếu quỹ                                       | -                                  | -                   | -                     | -  | -                        |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                | -                                  | -                   | 3.267.932.000         | (3.267.932.000)                              | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                            | -                                  | -                   | -                     | (3.355.019.000)                              | (3.355.019.000)          |
| Chia cổ tức  | -                                  | -                   | -                     | (188.245.900.000)                            | (188.245.900.000)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>                                 | <b>3.765.000.000.000</b>           | <b>(90.100.000)</b> | <b>44.192.605.476</b> | <b>458.618.544.537</b>                       | <b>4.267.721.050.013</b> |
| Tại ngày 01/01/2021  | 3.765.000.000.000                  | (90.100.000)        | 44.192.605.476        | 458.618.544.537                              | 4.267.721.050.013        |
| Lãi trong kỳ   | -                                  | -                   | -                     | 422.566.232.475                              | 422.566.232.475          |
| Mua lại cổ phiếu quỹ                                       | -                                  | -                   | -                     | -  | -                        |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                | -                                  | -                   | 20.941.835.182        | (20.941.835.182)                             | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, Công tác xã hội cộng đồng | -                                  | -                   | -                     | (8.980.854.536)                              | (8.980.854.536)          |
| Chia cổ tức  | -                                  | -                   | -                     | (376.491.800.000)                            | (376.491.800.000)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2021</b>                                 | <b>3.765.000.000.000</b>           | <b>(90.100.000)</b> | <b>65.134.440.658</b> | <b>474.770.287.294</b>                       | <b>4.304.814.627.952</b> |



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021</b>  | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021</b>  |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                | <b>VND</b>                      | <b>VND</b>                      |
| Nhà nước                       | 3.747.567.000.000               | 3.747.567.000.000               |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 17.433.000.000                  | 17.433.000.000                  |
| <b>Cộng</b>                    | <b><u>3.765.000.000.000</u></b> | <b><u>3.765.000.000.000</u></b> |

**4.18.3. Cổ phiếu**

|   | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu 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                    |

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

**4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|                    | <b>Tại ngày<br/>31/12/2021</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2021</b> |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngoại tệ các loại: |                                |                                |
| USD                | 615,72                         | 615,72                         |
| EUR                | 15,00                          | 15,00                          |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

|   | <b>Quý 04/2021</b>            | <b>Quý 04/2020</b>           |
|---|-------------------------------|------------------------------|
|   | <b>VND</b>                    | <b>VND</b>                   |
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng<br>Biên Hòa 1 | 8.764.844.627                 | 9.974.709.711                |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức       | 100.496.100.161               | 57.930.408.384               |
| Doanh thu khác                                  | 604.696.126                   | 481.144.055                  |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>109.865.640.914</u></b> | <b><u>68.386.262.150</u></b> |

Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan:

|                                |            |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Công ty CP Sonadezi Giang Điền | 20.836.162 | 47.858.930  |
| Công ty CP Sonadezi An Bình    | 45.540.261 | 101.815.118 |
| Công ty CP Sơn Đồng Nai        | 31.732.508 | 61.795.354  |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|   | <b>Quý 04/2021</b>           | <b>Quý 04/2020</b>           |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | <b>VND</b>                   | <b>VND</b>                   |
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng<br>Biên Hòa 1 | 16.638.213.708               | 20.491.097.056               |
| Giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức       | 33.342.814.087               | 20.677.033.552               |
| Giá vốn khác                                  | 56.164.016                   | 52.152.276                   |
| <b>Cộng</b>                                   | <b><u>50.037.191.811</u></b> | <b><u>41.220.282.884</u></b> |

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                   | <b>Quý 04/2021</b>            | <b>Quý 04/2020</b>            |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                   | <b>VND</b>                    | <b>VND</b>                    |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia       | 166.110.572.399               | 129.267.819.756               |
| Lãi tiền gửi                      | 10.058.154.932                | 12.643.041.409                |
| Lãi do bán các khoản đầu tư, khác |                               | 34.065                        |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>176.168.727.331</u></b> | <b><u>141.910.895.230</u></b> |



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

| Trong đó:  | <u>Quý 4/2021</u>      | <u>Quý 4/2020</u>      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia:</b>                              |                        |                        |
| Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai                                     | 76.786.920.000         | 57.590.190.000         |
| Công ty CP Đầu Tư XD và Vật Liệu ĐN                              | 5.081.274.000          | 5.081.274.000          |
| Công ty CP Sonadezi Châu Đức                                     | 46.840.000.000         | 46.840.000.000         |
| Công ty CP Xây Dựng ĐN   | 74.846.399             | 387.039.756            |
| Công ty CP Sonadezi Giang Điền                                   | 15.300.000.000         | 10.200.000.000         |
| Công ty CP Đô Thị Amata  |                        | 5.489.946.000          |
| Công ty CP Sonadezi An Bình                                      | 2.362.500.000          | 2.362.500.000          |
| Công ty CP Kinh Doanh Nhà ĐN                                     | 1.315.440.000          | 1.315.440.000          |
| Cty CP Môi Trường Sonadezi                                       | 15.370.276.800         |                        |
| Cty CP Dịch vụ Sonadezi  | 2.000.000.000          |                        |
| Cty CP XD DDCN Số 1 ĐN   | 614.880.000            |                        |
| Công ty CP Sơn Đồng Nai  | 364.435.200            |                        |
| Công ty CP Phát Triển Đô Thị CN số 2 (D2D)                       |                        | 1.430.000              |
| <b>Cộng</b>  | <b>166.110.572.399</b> | <b>129.267.819.756</b> |
| <b>5.4. Chi phí tài chính</b>                                    |                        |                        |
|  | <u>Quý 04/2021</u>     | <u>Quý 04/2020</u>     |
|  | <u>VND</u>             | <u>VND</u>             |
| Dự phòng, hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | 0                      | (9.928.938.980)        |
| Chi phí lãi vay ngắn hạn   | 149.589.041            | 113.895.370            |
| Chi phí tài chính khác   | 653.510.817            | 775.401.095            |
| <b>Cộng</b>  | <b>803.099.858</b>     | <b>(9.039.642.515)</b> |
| <b>5.5. Chi phí bán hàng</b>                                     |                        |                        |
|  | <u>Quý 04/2021</u>     | <u>Quý 04/2020</u>     |
|  | <u>VND</u>             | <u>VND</u>             |
| Chi phí hoa hồng môi giới  | 1.056.831.378          | 996.119.792            |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.056.831.378</b>   | <b>996.119.792</b>     |



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | <b>Quý 04/2021</b>           | <b>Quý 04/2020</b>           |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                  | <b>VND</b>                   | <b>VND</b>                   |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 13.658.516.740               | 9.676.581.507                |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 198.294.000                  | 149.861.111                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 289.229.279                  | 272.129.168                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 657.133.112                  | 647.496.210                  |
| Chi phí dự phòng                 | 2.353.847.844                | 2.026.550.580                |
| Chi phí bằng tiền khác           | 3.680.021.045                | 6.358.241.152                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>20.837.042.020</u></b> | <b><u>19.130.859.728</u></b> |

**5.7 Thu nhập khác**

|               | <b>Quý 04/2021</b>       | <b>Quý 04/2020</b>       |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Thu nhập khác | 12.674.000               | 29.268.000               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>12.674.000</u></b> | <b><u>29.268.000</u></b> |

**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                    | Công ty con           |
| 2. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                  | Công ty con           |
| 3. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2   | Công ty con           |
| 4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | Công ty con           |
| 5. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                        | Công ty con           |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                  | Công ty con           |
| 7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                     | Công ty con gián tiếp |
| 8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                    | Công ty con gián tiếp |
| 9. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                     | Công ty con gián tiếp |
| 10. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                  | Công ty con gián tiếp |
| 11. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận                 | Công ty con gián tiếp |
| 12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                 | Công ty con gián tiếp |
| 13. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai             | Công ty liên kết      |

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                    | Công ty liên kết                      |
| 15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                         | Công ty liên kết                      |
| 16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi       | Công ty liên kết                      |
| 17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Công ty liên kết                      |
| 18. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc               | Nhân sự quản lý chủ chốt              |
| 19. Công ty TNHH Tiên Triết                              | Công ty cùng nhân sự quản lý chủ chốt |

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

|   | <u>Quý 04/2021</u><br><u>VND</u> | <u>Quý 04/2020</u><br><u>VND</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị,<br>Ban Tổng Giám đốc và các<br>nhân sự quản lý chủ chốt khác | 2.207.705.000                    | 2.112.000.000                    |
| Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát   | 259.000.000                      | 291.000.000                      |

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2022.

Người lập

Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng

Lê Thị Bích Loan

Tổng Giám Đốc



Trần Thanh Hải