

Số: 152 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

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

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

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

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC năm 2024 đã được kiểm toán theo khoản 1 Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

BCTC riêng;

BCTC hợp nhất;

BCTC tổng hợp.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có

Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 18/03/2025 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng đã kiểm toán năm 2024;
- Văn bản giải trình số 151/SNZ-KT ngày 18/03/2025.

**TU. T. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp

Kính gửi:

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

| Stt | Nội dung | Năm 2024 | Năm 2023 | Số tiền tăng (+)/giảm(-) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------|
| 1 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 265.986.579.231 | 161.238.230.440 | + 104.748.348.791 | Tăng 64,96% |
| 2 | Giá vốn hàng bán | 183.152.718.811 | 59.431.804.999 | +123.720.913.812 | Tăng 208,17% |
| 3 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 82.833.860.420 | 101.806.425.441 | - 18.972.565.021 | Giảm 18,64% |
| 4 | Doanh thu hoạt động tài chính | 505.120.711.943 | 463.782.068.871 | + 41.338.643.072 | Tăng 8,91% |
| 5 | Chi phí tài chính | 2.803.835.943 | 41.161.815.629 | - 38.357.979.686 | Giảm 93,19% |
| 6 | Chi phí bán hàng | 1.765.383.567 | 3.021.716.928 | - 1.256.333.361 | Giảm 41,58% |
| 7 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 59.916.539.623 | 55.777.247.081 | + 4.139.292.542 | Tăng 7,42% |
| 8 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 525.360.204.257 | 470.659.566.355 | + 54.700.637.902 | Tăng 11,62% |
| 9 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 515.323.295.337 | 450.820.858.742 | + 64.502.436.595 | Tăng 14,31% |



Lý do: Trong năm 2024 lợi nhuận sau thuế TNDN tăng so với năm 2023 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 8,91% so với cùng kỳ là do cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính tăng.

- Chi phí tài chính và chi phí bán hàng lần lượt giảm 93,19% và 41,58% là do chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính và chi phí bán hàng từ hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đất KCN Châu Đức giảm.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 11,62% và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm do lợi nhuận từ các hoạt động không chịu thuế chiếm tỷ trọng lớn làm lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 14,31% so với cùng kỳ.

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 

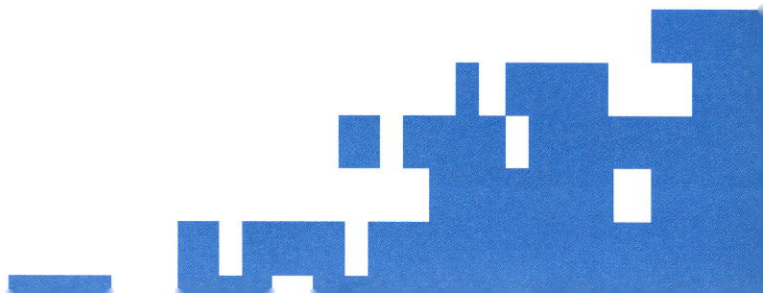


Trần Thanh Hải



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 01 - 02 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 03 - 04 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán | 05 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 09 - 10 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính | 11 - 44 |

3023
CỔ
KIỂM T
RSM
VH PH

Đ. N.
TỔN
C
PE
TU

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> |
|----------------------|---|
| Ông Trương Đình Hiệp | Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024) |
| Bà Đỗ Thị Thu Hằng | Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024) |
| Ông Trần Thanh Hải | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh | Thành viên |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Thành viên |
| Ông Phạm Quốc Chí | Thành viên |
| Bà Lương Minh Hiền | Thành viên |

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> |
|------------------------|----------------|
| Bà Đặng Lê Bích Phượng | Trưởng ban |
| Ông Trần Ngọc Tông | Thành viên |
| Bà Phạm Thị Cẩm Hà | Thành viên |

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> |
|----------------------|--|
| Ông Trần Thanh Hải | Tổng Giám đốc |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Lương Minh Hiền | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Đình Hiệp | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 05 năm 2024) |

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Số: 137/2025/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 17 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Lý Trung Thành
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2822-2025-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
|--|------------|------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 456.382.195.819 | 850.059.073.720 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 36.640.724.352 | 97.898.161.728 |
| 1. Tiền | 111 | | 26.640.724.352 | 46.628.161.728 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 10.000.000.000 | 51.270.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 374.792.580.548 | 641.380.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4.2 | 374.792.580.548 | 641.380.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 26.948.243.719 | 67.379.863.502 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.3 | 44.152.485.613 | 48.285.522.408 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 6.161.800.416 | 125.064.040 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.4 | 7.248.104.741 | 42.426.265.878 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 4.5 | (30.614.147.051) | (23.456.988.824) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 6.208.944.133 | 11.055.349.434 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 4.6 | 6.208.944.133 | 11.055.349.434 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 11.791.703.067 | 32.345.699.056 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 542.879.971 | 494.910.525 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.13 | 11.238.602.491 | 31.848.703.526 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 4.13 | 10.220.605 | 2.085.005 |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
|--|--------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 4.075.588.418.724 | 3.640.861.687.327 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.274.817.500 | 1.274.817.500 |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | 200.000.000 | 200.000.000 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.4 | 1.074.817.500 | 1.074.817.500 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 5.664.347.280 | 4.995.997.065 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.7 | 4.072.527.836 | 2.827.532.161 |
| Nguyên giá | 222 | | 13.824.106.450 | 15.181.719.177 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (9.751.578.614) | (12.354.187.016) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.8 | 1.591.819.444 | 2.168.464.904 |
| Nguyên giá | 228 | | 7.705.907.770 | 7.585.907.770 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (6.114.088.326) | (5.417.442.866) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 4.9 | 53.245.908.349 | 56.704.188.882 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 176.313.467.983 | 175.622.460.556 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (123.067.559.634) | (118.918.271.674) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 2.067.220.408 | 152.695.985.796 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.10 | 2.067.220.408 | 152.695.985.796 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.2 | 3.697.900.696.846 | 3.135.362.610.395 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 1.690.924.462.517 | 1.744.762.870.217 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 1.929.321.849.783 | 1.313.960.016.169 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 149.148.164.350 | 149.148.164.350 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (71.493.779.804) | (72.508.440.341) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 315.435.428.341 | 289.828.087.689 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.11 | 315.435.428.341 | 289.828.087.689 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 4.531.970.614.543 | 4.490.920.761.047 |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 65.848.565.042 | 88.657.049.633 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 27.758.053.810 | 53.668.563.617 |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.12 | 4.061.056.610 | 6.754.892.454 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 338.750.635 | 3.691.318.617 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.13 | 6.405.738.113 | 10.583.143.540 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | 4.14 | 4.295.865.050 | 3.988.970.305 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 248.599.740 | 270.708.915 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.15 | 1.351.524.852 | 6.737.296.807 |
| 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 4.16 | 11.056.518.810 | 21.642.232.979 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 38.090.511.232 | 34.988.486.016 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.15 | 38.090.511.232 | 34.988.486.016 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.466.122.049.501 | 4.402.263.711.414 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.17 | 4.466.122.049.501 | 4.402.263.711.414 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 3.765.000.000.000 | 3.765.000.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 3.765.000.000.000 | 3.765.000.000.000 |
| 2. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (90.100.000) | (90.100.000) |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 140.512.711.153 | 117.972.591.153 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 560.699.438.348 | 519.381.220.261 |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a | | 48.926.553.011 | 68.560.361.519 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 511.772.885.337 | 450.820.858.742 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 4.531.970.614.543 | 4.490.920.761.047 |



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|-------|-----|----------------------|--------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | 5.1 | 265.986.579.231 | 161.238.230.440 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 265.986.579.231 | 161.238.230.440 |
| 3. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 183.152.718.811 | 59.431.804.999 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 82.833.860.420 | 101.806.425.441 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 505.120.711.943 | 463.782.068.871 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 2.803.835.943 | 41.161.815.629 |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>2.822.772.603</i> | <i>121.972.603</i> |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | | 1.765.383.567 | 3.021.716.928 |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.5 | 59.916.539.623 | 55.777.247.081 |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 523.468.813.230 | 465.627.714.674 |
| 10. Thu nhập khác | 31 | | 1.909.774.414 | 5.173.961.425 |
| 11. Chi phí khác | 32 | | 18.383.387 | 142.109.744 |
| 12. Lợi nhuận khác | 40 | | 1.891.391.027 | 5.031.851.681 |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 525.360.204.257 | 470.659.566.355 |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.7 | 10.036.908.920 | 19.838.707.613 |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 515.323.295.337 | 450.820.858.742 |



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|-----------|------|------------------------|------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 525.360.204.257 | 470.659.566.355 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 5.6 | 11.110.680.883 | 5.027.414.233 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 6.142.497.690 | 47.427.335.287 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (128.452.208) | (17.813.453) |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (506.054.233.468) | (463.156.420.086) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 5.4 | 2.822.772.603 | 121.972.603 |
| Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | 111.952.744 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 39.253.469.757 | 60.174.007.683 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 24.963.450.991 | (4.927.300.948) |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (326.046.661) | 116.474.940 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (7.755.792.395) | (20.411.747.315) |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 142.826.432.952 | 24.825.796.110 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (2.822.772.603) | (121.972.603) |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 4.13 | (14.494.206.947) | (6.000.000.000) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 61.390.000 | 67.880.000 |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (10.321.901.419) | (8.104.726.660) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 171.384.023.675 | 45.618.411.207 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (21.001.276.265) | (361.993.775.631) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 1.083.318.182 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | (573.890.000.000) | (711.385.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác | 24 | | 843.380.000.000 | 939.885.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (562.080.000.000) | - |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 531.537.884.824 | 453.818.573.404 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 219.029.926.741 | 320.324.797.773 |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|-----------|-----|--------------------------|--------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 6.1 | 548.000.000.000 | 53.000.000.000 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 6.2 | (548.000.000.000) | (53.000.000.000) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (451.799.840.000) | (414.161.110.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (451.799.840.000) | (414.161.110.000) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40) | 50 | | (61.385.889.584) | (48.217.901.020) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 97.898.161.728 | 146.097.599.464 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 128.452.208 | 18.463.284 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61) | 70 | 4.1 | 36.640.724.352 | 97.898.161.728 |



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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 để thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

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

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký 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 2024 là 55 (31/12/2023: 53).

1.2. Ngành nghề 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.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

| STT | Tên | Ngành nghề hoạt động chính | Địa chỉ | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | |
|-----|--|--|--|------------------------|---------------------|
| | | | | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
| 1. | Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch | Số 48 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 63,99% | 63,99% |
| 2. | Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | Thu gom rác thải không độc hại | 12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 64,04% | 64,04% |
| 3. | Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | Kinh doanh dịch vụ cảng biển | 1B-D3 khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 51,00% | 51,00% |
| 4. | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp | H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 57,86% | 57,86% |
| 5. | Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | Đường 5, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai | 52,75% | 52,75% |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Công ty con gián tiếp:**

| STT | Tên | Ngành nghề hoạt động chính | Địa chỉ | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | |
|-----|--|---|---|------------------------|---------------------|
| | | | | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
| 1. | Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 46,22% | 46,22% |
| 2. | Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | Thu gom rác thải không độc hại | Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 20,00% | 20,00% |
| 3. | Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản | Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 46,84% | 46,84% |
| 4. | Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng | Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 37,95% | 37,95% |
| 5. | Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận | 42,00% | 42,00% |
| 6. | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | Sản xuất công nghiệp và dịch vụ | 138 Khu phố 1, Đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 35,99% | 52,29% |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Công ty liên kết:**

| STT | Tên | Ngành nghề hoạt động chính | Địa chỉ | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | |
|-----|--|---|---|------------------------|---------------------|
| | | | | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
| 1. | Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 46,45% | 46,45% |
| 2. | Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | Xây dựng công trình dân dụng | Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 40,00% | 40,00% |
| 3. | Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường | Đường 7, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 30,01% | 30,01% |
| 4. | Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học | Số 1, Đường 6A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 40,00% | 40,00% |
| 5. | Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | 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)) | Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 39,72% | 39,72% |
| 6. | Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai | Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng | Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 36,00% | 36,00% |

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024:

| Tên | Ngành nghề hoạt động chính | Địa chỉ |
|---|---|--|
| Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu |



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản 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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

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

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN 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

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

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

3.5. 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.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 07 năm).

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.12. 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; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... 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:

- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2024 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 hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. 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.

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 đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thoả mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

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

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.

3.17. 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.

3.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay, chi phí dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và chi phí tài chính khác.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí nhân viên quản lý; 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 khác,...).

3.20. 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%.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Tổng 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 và các hoạt động khác: 10%

Theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 110/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2024 và theo Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 142/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Tổng 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.

3.21. 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.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt | 12.741.221 | 71.978.092 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 26.627.983.131 | 46.556.183.636 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 10.000.000.000 | 51.270.000.000 |
| Cộng | 36.640.724.352 | 97.898.161.728 |

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 03 tháng với lãi suất 4,2%/năm.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng với lãi suất 4,1%/năm đến 5,2%/năm.

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

| | Tại ngày 31/12/2024 | | | Tại ngày 01/01/2024 | | |
|--|--------------------------|-------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------|
| | 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 | 849.100.146.787 | 2.509.626.906.360 | - | 849.100.146.787 | 2.089.602.453.960 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | 242.452.980.000 | 1.983.706.200.000 | - | 242.452.980.000 | 1.775.889.360.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 201.688.600.000 | 649.601.100.000 | - | 201.688.600.000 | 558.994.800.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | 200.655.000.000 | 555.832.872.000 | - | 200.655.000.000 | 441.860.832.000 | - |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | 197.027.735.730 | 229.785.638.160 | - | 197.027.735.730 | 227.921.992.098 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (a) | - | - | - | 53.838.407.700 | 66.366.057.780 | - |
| Cộng | 1.690.924.462.517 | | - | 1.744.762.870.217 | | - |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

| | Tại ngày 31/12/2024 | | | Tại ngày 01/01/2024 | | |
|--|--------------------------|-------------------|----------|--------------------------|-------------------|----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty liên kết: | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (b) | 1.050.432.527.264 | 3.574.828.800.000 | - | 488.352.527.264 | 2.506.876.800.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 255.000.000.000 | 879.580.000.000 | - | 255.000.000.000 | 886.558.500.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 172.866.022.000 | 550.519.900.000 | - | 172.866.022.000 | 434.037.100.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận | 168.000.000.000 | (*) | - | 168.000.000.000 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | 112.000.000.000 | (*) | - | 112.000.000.000 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (a) | 53.838.407.700 | 80.177.884.380 | - | - | - | - |
| 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 Kinh doanh nhà Đồng Nai | 21.578.551.008 | (*) | - | 21.578.551.008 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 12.600.000.000 | 30.753.333.333 | - | 12.600.000.000 | 28.740.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | 10.295.294.400 | 28.699.272.000 | - | 10.295.294.400 | 25.510.464.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | 9.432.951.811 | (*) | - | 9.989.525.897 | (*) | - |
| Cộng | 1.929.321.849.783 | - | - | 1.313.960.016.169 | - | - |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

| | Tại ngày 31/12/2024 | | | Tại ngày 01/01/2024 | | |
|---|------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| | 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 | (*) | (64.821.823.804) | 72.516.189.000 | (*) | (64.628.301.641) |
| Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hoà | 47.180.395.294 | (*) | - | 47.180.395.294 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI | 20.250.000.000 | (*) | (6.489.189.000) | 20.250.000.000 | (*) | (7.461.594.000) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | 7.489.690.056 | (*) | - | 7.489.690.056 | (*) | - |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai | 1.711.890.000 | 1.529.123.000 | (182.767.000) | 1.711.890.000 | 1.293.345.300 | (418.544.700) |
| Cộng | 149.148.164.350 | | (71.493.779.804) | 149.148.164.350 | | (72.508.440.341) |

(a) Theo báo cáo số 818/SNZ-QTTH ngày 17/12/2024, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai giảm xuống còn 35,99% do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai tăng vốn điều lệ từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

(b) Ngày 13/05/2024, Tổng Công ty hoàn tất việc mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức chào bán cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 41/NQ-SNZ-QTTH ngày 12/03/2024 của Hội đồng quản trị để duy trì tỷ lệ sở hữu 46,84%, được chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu mua thêm: 28.104.000 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phiếu mua thêm: 562.080.000.000 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2024.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai | 20.754.557.172 | 17.278.482.526 |
| Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai | 11.835.121.970 | 9.769.867.622 |
| Các khách hàng khác (*) | 11.562.806.471 | 21.237.172.260 |
| Cộng | 44.152.485.613 | 48.285.522.408 |

(*) Tại ngày 31/12/2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | | Tại ngày 01/01/2024 VND | |
|--|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn: | | | | |
| Dự thu lãi tiền gửi | 3.356.579.000 | - | 19.880.724.000 | - |
| Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ đá Xuân Hòa | 3.165.231.387 | - | 4.388.868.904 | - |
| Phải thu cổ tức | 474.300.000 | - | 10.674.300.000 | - |
| Đầu tư hợp tác kinh doanh | - | - | 5.713.699.087 | - |
| Phải thu khác | 251.994.354 | - | 1.768.673.887 | - |
| Cộng | 7.248.104.741 | - | 42.426.265.878 | - |
| Dài hạn: | | | | |
| Ký quỹ, ký cược - Xem thêm Mục 7 | 1.074.817.500 | - | 1.074.817.500 | - |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | | Tại ngày 01/01/2024 VND | |
|--|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán | 41.619.186.512 | 11.005.039.461 | 33.849.649.197 | 10.392.660.373 |

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

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | | | Tại ngày 01/01/2024 VND | | |
|---|----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai | 19.820.710.279 | 4.535.164.165 | Từ 6 tháng đến trên 3 năm | 16.353.445.509 | 4.365.644.347 | Từ 6 tháng đến trên 3 năm |
| Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai | 11.209.270.952 | 2.642.357.046 | Từ 6 tháng đến trên 3 năm | 9.150.453.361 | 2.552.748.357 | Từ 6 tháng đến trên 3 năm |
| Các khách hàng khác | 10.589.205.281 | 3.827.518.250 | Từ 6 tháng đến trên 3 năm | 8.345.750.327 | 3.474.267.669 | Từ 6 tháng đến trên 3 năm |
| Cộng | 41.619.186.512 | 11.005.039.461 | | 33.849.649.197 | 10.392.660.373 | |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

| | Tại ngày 31/12/2024 | | Tại ngày 01/01/2024 | |
|--|----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 5.575.358.634 | - | 10.531.465.435 | - |
| <i>Mỏ đá Xuân Hòa</i> | 1.741.749.727 | - | 6.697.856.528 | - |
| <i>Chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1</i> | 3.833.608.907 | - | 3.833.608.907 | - |
| Hàng hóa | 633.585.499 | - | 523.883.999 | - |
| Cộng | 6.208.944.133 | - | 11.055.349.434 | - |

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Cộng VND |
|----------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 3.646.591.259 | 8.531.348.852 | 3.003.779.066 | 15.181.719.177 |
| Mua trong năm | - | 2.111.627.273 | 80.000.000 | 2.191.627.273 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (3.549.240.000) | - | (3.549.240.000) |
| Tại ngày 31/12/2024 | 3.646.591.259 | 7.093.736.125 | 3.083.779.066 | 13.824.106.450 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 3.646.591.259 | 6.170.546.257 | 2.537.049.500 | 12.354.187.016 |
| Khấu hao trong năm | - | 683.988.326 | 262.643.272 | 946.631.598 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (3.549.240.000) | - | (3.549.240.000) |
| Tại ngày 31/12/2024 | 3.646.591.259 | 3.305.294.583 | 2.799.692.772 | 9.751.578.614 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 2.360.802.595 | 466.729.566 | 2.827.532.161 |
| Tại ngày 31/12/2024 | - | 3.788.441.542 | 284.086.294 | 4.072.527.836 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 5.942.828.202 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm vi tính VND | Cộng VND |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 5.677.081.406 | 1.908.826.364 | 7.585.907.770 |
| Mua trong năm | - | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Tại ngày 31/12/2024 | <u>5.677.081.406</u> | <u>2.028.826.364</u> | <u>7.705.907.770</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 4.667.822.502 | 749.620.364 | 5.417.442.866 |
| Khấu hao trong năm | 504.629.460 | 192.016.000 | 696.645.460 |
| Tại ngày 31/12/2024 | <u>5.172.451.962</u> | <u>941.636.364</u> | <u>6.114.088.326</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.009.258.904 | 1.159.206.000 | 2.168.464.904 |
| Tại ngày 31/12/2024 | <u>504.629.444</u> | <u>1.087.190.000</u> | <u>1.591.819.444</u> |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 380.000.000 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Bất động sản đầu tư cho thuê | Tại ngày 01/01/2024 VND | Tăng trong năm VND | Giảm trong năm VND | Tại ngày 31/12/2024 VND |
|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Nguyên giá: | | | | |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 115.918.491.706 | - | (145.663.903) | 115.772.827.803 |
| Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức | 59.703.968.850 | 839.345.629 | (2.674.299) | 60.540.640.180 |
| Cộng | 175.622.460.556 | 839.345.629 | (148.338.202) | 176.313.467.983 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 113.571.291.674 | 1.013.572.863 | (145.663.903) | 114.439.200.634 |
| Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức | 5.346.980.000 | 3.281.379.000 | - | 8.628.359.000 |
| Cộng | 118.918.271.674 | 4.294.951.863 | (145.663.903) | 123.067.559.634 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 2.347.200.032 | | | 1.333.627.169 |
| Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức | 54.356.988.850 | | | 51.912.281.180 |
| Cộng | 56.704.188.882 | | | 53.245.908.349 |

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.678.518.301 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 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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức | 1.583.328.123 | 1.158.489.887 |
| Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức | - | 151.053.603.624 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 483.892.285 | 483.892.285 |
| Cộng | 2.067.220.408 | 152.695.985.796 |

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*) | 310.810.618.802 | 283.375.734.087 |
| Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 2.721.011.220 | 3.695.368.175 |
| Công cụ dụng cụ | 1.235.530.628 | 1.705.773.736 |
| Chi phí khác | 668.267.691 | 1.051.211.691 |
| Cộng | 315.435.428.341 | 289.828.087.689 |

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014, Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTĐ-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

| | Tại ngày 31/12/2024 | | Tại ngày 01/01/2024 | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7 | 2.080.688.495 | 2.080.688.495 | 1.915.481.427 | 1.915.481.427 |
| Phải trả cho người bán: | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Hòa Hưng | 546.151.000 | 546.151.000 | 123.065.450 | 123.065.450 |
| Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất Mỏ Nam bộ - MICCO | 431.255.389 | 431.255.389 | 510.100.126 | 510.100.126 |
| Phải trả cho các đối tượng khác (*) | 1.002.961.726 | 1.002.961.726 | 4.206.245.451 | 4.206.245.451 |
| Cộng | 4.061.056.610 | 4.061.056.610 | 6.754.892.454 | 6.754.892.454 |

(*) Tại ngày 31/12/2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

| | Tại ngày 01/01/2024 VND | | Số phát sinh VND | Số đã khấu trừ VND | Tại ngày 31/12/2024 VND | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | | 31.848.703.526 | 5.032.270.616 | (25.642.371.651) | 11.238.602.491 | |
| | Tại ngày 01/01/2024 VND | | Trong năm VND | | Tại ngày 31/12/2024 VND | | |
| | Phải thu | Phải nộp | Phải nộp | Đã nộp | Đã khấu trừ | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế giá trị gia tăng | - | - | 25.642.371.651 | - | (25.642.371.651) | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 8.641.932.098 | 10.036.908.920 | (14.494.206.947) | - | - | 4.184.634.071 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 753.683.300 | 5.247.352.634 | (4.895.917.884) | - | - | 1.105.118.050 |
| Thuế tài nguyên | - | 737.113.947 | 3.448.763.230 | (3.601.369.550) | - | - | 584.507.627 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | - | 17.807.744.404 | (17.807.744.404) | - | - | - |
| Thuế, phí và lệ phí khác | 2.085.005 | 450.414.195 | 2.673.854.881 | (2.600.926.311) | - | 10.220.605 | 531.478.365 |
| Cộng | 2.085.005 | 10.583.143.540 | 64.856.995.720 | (43.400.165.096) | (25.642.371.651) | 10.220.605 | 6.405.738.113 |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương năm 2024 còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2024.

4.15. Phải trả khác

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 300.000.000 | 6.103.331.955 |
| Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát | 899.232.000 | 460.992.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 152.292.852 | 172.972.852 |
| Cộng | 1.351.524.852 | 6.737.296.807 |
| Dài hạn: | | |
| Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7 (*) | 33.600.000.000 | 33.600.000.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 4.490.511.232 | 1.388.486.016 |
| Cộng | 38.090.511.232 | 34.988.486.016 |

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan 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.

4.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 21.642.232.979 | 23.142.661.639 |
| Trích lập trong năm | 8.056.153.000 | 6.536.418.000 |
| Tăng khác | 61.390.000 | 67.880.000 |
| Sử dụng trong năm | (10.321.901.419) | (8.104.726.660) |
| Hoàn nhập trong năm | (8.381.355.750) | - |
| Số dư cuối năm | 11.056.518.810 | 21.642.232.979 |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | Cộng VND |
|---|------------------------------------|------------------------|---------------------------------|--|--------------------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 3.765.000.000.000 | (90.100.000) | 86.099.384.228 | 521.110.966.444 | 4.372.120.250.672 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 450.820.858.742 | 450.820.858.742 |
| Chia cổ tức | - | - | - | (414.140.980.000) | (414.140.980.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 31.873.206.925 | (31.873.206.925) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (6.536.418.000) | (6.536.418.000) |
| Tại ngày 01/01/2024 | 3.765.000.000.000 | (90.100.000) | 117.972.591.153 | 519.381.220.261 | 4.402.263.711.414 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 515.323.295.337 | 515.323.295.337 |
| Chia cổ tức (a) | - | - | - | (451.790.160.000) | (451.790.160.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển (a) | - | - | 22.540.120.000 | (22.540.120.000) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (a) | - | - | - | (4.505.743.000) | (4.505.743.000) |
| Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (b) | - | - | - | (3.550.410.000) | (3.550.410.000) |
| Hoàn nhập quỹ công tác xã hội cộng đồng (c) | - | - | - | 8.381.355.750 | 8.381.355.750 |
| Tại ngày 31/12/2024 | 3.765.000.000.000 | (90.100.000) | 140.512.711.153 | 560.699.438.348 | 4.466.122.049.501 |

(a) Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 62/NQ-SNZ-QTTH ngày 16 tháng 04 năm 2024.

(b) Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 theo tờ trình 73/TTr-SNZ-KT ngày 27 tháng 11 năm 2024.

(c) Hoàn nhập quỹ công tác xã hội cộng đồng theo tờ trình số 77/TTr-SNZ-KT ngày 20 tháng 12 năm 2024.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nhà nước | 3.747.567.000.000 | 3.747.567.000.000 |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 17.433.000.000 | 17.433.000.000 |
| Cộng | 3.765.000.000.000 | 3.765.000.000.000 |

4.17.3. Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 376.500.000 | 376.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 376.500.000 | 376.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ) | (8.200) | (8.200) |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 376.491.800 | 376.491.800 |

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

4.17.4. Cổ tức

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Cổ tức năm 2023 (12%) | 451.790.160.000 | - |
| Cổ tức năm 2022 (11%) | - | 414.140.980.000 |
| Cộng | 451.790.160.000 | 414.140.980.000 |

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 62/NQ-SNZ-QTTH ngày 16 tháng 04 năm 2024, cổ tức năm 2023 được chia với tỷ lệ 12% vốn điều lệ.

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 01/01/2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngoại tệ các loại: | | |
| USD | 106.598,16 | 106.598,16 |
| EUR | 15,00 | 15,00 |
| Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | 9.368.000 | 9.368.000 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức (*) | 222.946.380.592 | 115.629.727.164 |
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa | 39.568.807.766 | 42.153.849.592 |
| Doanh thu khác | 3.471.390.873 | 3.454.653.684 |
| Cộng | 265.986.579.231 | 161.238.230.440 |

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 1.098.248.021 | 1.091.468.791 |
|--|---------------|---------------|

(*) Trong năm, doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng tại khu công nghiệp Châu Đức tăng hơn 92% dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 tăng gần 65% so với năm 2023.

5.2. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức (*) | 148.979.674.422 | 31.167.507.664 |
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 28.712.308.128 | 27.962.728.429 |
| Giá vốn khác | 5.460.736.261 | 301.568.906 |
| Cộng | 183.152.718.811 | 59.431.804.999 |

(*) Trong năm, giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng tại khu công nghiệp Châu Đức tăng gần 378% dẫn đến giá vốn hàng bán năm 2024 tăng hơn 208% so với năm 2023.

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 480.934.364.714 | 409.069.635.424 |
| Lãi tiền gửi | 24.036.550.572 | 54.086.784.662 |
| Doanh thu tài chính khác | 149.796.657 | 625.648.785 |
| Cộng | 505.120.711.943 | 463.782.068.871 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí tài chính**

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí lãi vay | 2.822.772.603 | 121.972.603 |
| Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư | (1.014.660.537) | 41.026.611.014 |
| Chi phí tài chính khác | 995.723.877 | 13.232.012 |
| Cộng | 2.803.835.943 | 41.161.815.629 |

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 30.527.605.085 | 27.065.496.736 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 917.107.371 | 597.831.097 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.138.647.598 | 1.276.971.218 |
| Thuế, phí và lệ phí | 70.857.404 | 63.918.526 |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 7.157.158.227 | 6.400.724.273 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.583.916.759 | 2.322.107.022 |
| Chi phí khác bằng tiền | 17.521.247.179 | 18.050.198.209 |
| <i>Chi phí thuê văn phòng</i> | 4.299.270.000 | 4.299.270.000 |
| <i>Chi phí khác</i> | 13.221.977.179 | 13.750.928.209 |
| Cộng | 59.916.539.623 | 55.777.247.081 |

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên | 30.527.605.085 | 27.065.496.736 |
| Chi phí khấu hao | 11.110.680.883 | 5.027.414.233 |
| Chi phí dự phòng | 7.157.158.227 | 6.400.724.273 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.151.570.161 | 9.549.271.701 |
| Chi phí khác bằng tiền | 180.931.520.844 | 70.393.144.619 |
| Cộng | 239.878.535.200 | 118.436.051.562 |

(Xem trang tiếp theo)

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm | 525.360.204.257 | 470.659.566.355 |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng | 5.758.705.057 | 39.682.318.023 |
| Trừ: Thu nhập miễn thuế | (480.934.364.714) | (409.088.098.708) |
| Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang | - | (2.060.247.605) |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh | 50.184.544.600 | 99.193.538.065 |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế | 10.036.908.920 | 19.838.707.613 |

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như:

- Khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thu nhập miễn thuế là khoản thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn sau khi bên nhận góp vốn đã nộp thuế TNDN theo quy định của Luật thuế TNDN.

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

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 548.000.000.000 | 53.000.000.000 |

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|--|-------------------|------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (548.000.000.000) | (53.000.000.000) |

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. 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 trực tiếp |
| 2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | Công ty con trực tiếp |
| 3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | Công ty con trực tiếp |
| 4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | Công ty con trực tiếp |
| 5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | Công ty con trực tiếp |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | Công ty con gián tiếp |
| 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 Long Bình | Công ty con gián tiếp |
| 10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận | Công ty con gián tiếp |
| 11. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | Công ty con gián tiếp |
| 12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty liên kết |
| 13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Công ty liên kết |
| 16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Công ty liên kết |
| 17. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai | Công ty liên kết |
| 18. Công ty TNHH Tiên Triết | Công ty có người liên quan của người quản lý |
| 19. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

| | Tại ngày 31/12/2024 VND | Tại ngày 01/01/2024 VND |
|--|--|--|
| Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 1.074.817.500 | 1.074.817.500 |
| Phải trả người bán ngắn hạn: | | |
| Công ty TNHH Tiên Triết | 1.931.983.939 | 1.782.378.527 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 101.337.720 | 88.563.700 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 47.366.836 | 44.539.200 |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.12 | 2.080.688.495 | 1.915.481.427 |
| Phải trả dài hạn khác: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 22.400.000.000 | 22.400.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | 11.200.000.000 | 11.200.000.000 |
| Cộng - Xem thêm Mục 4.15 | 33.600.000.000 | 33.600.000.000 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 378.357.098 | 376.146.838 |
| Công ty TNHH Tiên Triết | 301.991.541 | 300.278.481 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | 240.466.263 | 238.616.850 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 177.433.119 | 176.426.622 |
| Cộng - Xem thêm Mục 5.1 | 1.098.248.021 | 1.091.468.791 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ: | | |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | 20.822.084.490 | 351.620.333.185 |
| Công ty TNHH Tiên Triết | 5.043.684.375 | 4.506.544.112 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 4.824.881.966 | 4.964.254.818 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 137.574.000 | 131.077.500 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | 14.720.000 | 23.040.000 |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | 14.100.000 | - |
| Cộng | 30.857.044.831 | 361.245.249.615 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia: | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 | 152.547.192.000 | 52.602.480.000 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | 92.144.304.000 | 130.537.764.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | 56.208.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình | 45.761.100.000 | 41.601.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai | 43.452.612.000 | 51.009.588.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành | 30.714.000.000 | 42.999.600.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 28.050.000.000 | 30.600.000.000 |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi | 15.370.276.800 | 15.370.276.800 |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | 6.000.000.000 | 5.025.809.942 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai | 3.507.840.000 | 2.192.400.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi | 2.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | 1.417.500.000 | 2.598.750.000 |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai | 1.366.632.000 | 1.594.404.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | 840.000.000 | 840.000.000 |
| Cộng | 479.379.456.800 | 379.972.072.742 |
| Cổ tức đã chia: | | |
| Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | 105.960.000 | 99.990.000 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 107.732.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND.

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

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Năm 2024</u> <u>VND</u> | <u>Năm 2023</u> <u>VND</u> |
|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ông Trương Đình Hiệp | Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 16/04/2024) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/05/2024) | 1.534.762.482 | 524.860.685 |
| Bà Đỗ Thị Thu Hằng | Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 16/04/2024) | 461.939.500 | 1.511.691.788 |
| Ông Trần Thanh Hải | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 1.645.250.323 | 1.361.882.515 |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.497.734.674 | 1.226.370.365 |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.432.604.786 | 1.180.452.627 |
| Bà Lương Minh Hiền | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.379.088.877 | 1.137.670.624 |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên Hội đồng quản trị | 269.474.233 | 208.324.465 |
| Ông Phạm Quốc Chí | Thành viên Hội đồng quản trị | 269.474.233 | 208.324.465 |
| Bà Lê Thị Bích Loan | Kế toán trưởng | 811.411.202 | 677.003.415 |
| Cộng | | 9.301.740.310 | 8.036.580.949 |

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

| <u>Tên</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Năm 2024</u> <u>VND</u> | <u>Năm 2023</u> <u>VND</u> |
|------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bà Đặng Lê Bích Phượng | Trưởng ban | 764.161.088 | 678.475.841 |
| Ông Trần Ngọc Tông | Thành viên | 157.193.301 | 121.522.605 |
| Bà Phạm Thị Cẩm Hà | Thành viên | 157.193.301 | 121.522.605 |
| Cộng | | 1.078.547.690 | 921.521.051 |

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tổng Công ty thuê văn phòng của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo hợp đồng thuê hoạt động với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

| | <u>Năm 2024</u> <u>VND</u> | <u>Năm 2023</u> <u>VND</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 4.299.270.000 | 4.299.270.000 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

| | <u>Tại ngày</u> <u>31/12/2024</u> <u>VND</u> | <u>Tại ngày</u> <u>01/01/2024</u> <u>VND</u> |
|----------------------|--|--|
| Từ 1 năm trở xuống | 4.299.270.000 | 4.299.270.000 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 18.271.897.500 | 17.841.970.500 |
| Trên 5 năm | 124.460.090.430 | 129.189.287.430 |
| Cộng | 147.031.257.930 | 151.330.527.930 |

9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 06 tháng 06 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Kế hoạch Số 198/KH-UBND về việc triển khai phương án di dời các nhà máy, xí nghiệp theo Đề án chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường.

Theo kế hoạch, Tổng Công ty sẽ thực hiện rà soát, thanh lý các hợp đồng thuê đất hạ tầng trong khu công nghiệp Biên Hòa 1 chuyển thành khu đô thị thương mại dịch vụ trước tháng 12 năm 2024 đối với các doanh nghiệp trong giai đoạn 1 và trước tháng 12 năm 2025 đối với các doanh nghiệp trong giai đoạn 2.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty chưa thực hiện được việc thanh lý các hợp đồng thuê đất hạ tầng trong khu công nghiệp Biên Hòa 1 đối với các doanh nghiệp trong giai đoạn 1.


BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)


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

Ngoài vấn đề được nêu tại Mục 9, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2024 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.




Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc


Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
Người lập



Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025

