

Số: 69/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- 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: **Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV/2023.**

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 29/01/2024 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV/2023;
- Văn bản giải trình số 68/SNZ-KT ngày 29/01/2024.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

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



Phạm Trần Hòa Hiệp

Số: 68 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

V/v Giải trình tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo
cáo tài chính hợp nhất quý IV/2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2023 như sau:

*** Báo cáo tài chính hợp nhất:**


Stt	Nội dung	Quý IV/2023	Quý IV/2022	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	412.372.536.410	194.644.213.699	Tăng 111,86%

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2023 tăng so với quý IV/2022 nguyên nhân là do:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 21,30%
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 20,63%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 8,23%

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 109,72% làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 111,86% 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.



Trần Thanh Hải



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2023

Đồng Nai, tháng 01 năm 2024

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.507.928.599.589	7.753.227.839.918
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.149.835.471.673	1.405.792.705.846
1. Tiền	111		551.102.047.043	520.805.071.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		598.733.424.630	884.987.634.734
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	2.146.950.000.000	2.502.719.566.668
1. Chứng khoán kinh doanh	121		219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(535.919.999)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.928.160.000.000	2.283.393.646.669
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.883.195.256.643	1.912.943.001.731
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	654.861.823.991	594.825.437.491
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.098.031.904.701	1.146.162.863.616
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	191.495.011.479	221.186.949.642
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(61.193.483.528)	(49.232.249.018)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	2.154.975.430.346	1.793.556.155.482
1. Hàng tồn kho	141		2.155.108.612.296	1.793.689.337.432
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(133.181.950)	(133.181.950)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		172.972.440.927	138.216.410.191
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	5.760.162.183	5.584.874.802
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		158.968.901.662	125.612.274.638
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	8.243.377.082	7.019.260.751

(Xem trang tiếp theo)



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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15.630.373.844.077	14.911.138.765.175
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		120.883.273.364	121.010.459.536
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	127.159.351.764	127.286.537.936
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		4.933.128.528.213	4.906.329.652.347
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.603.033.944.158	4.569.258.527.640
Nguyên giá	222		9.815.322.454.537	9.359.187.952.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.212.288.510.379)	(4.789.929.424.928)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	330.094.584.055	337.071.124.707
Nguyên giá	228		487.299.665.590	483.661.530.666
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(157.205.081.535)	(146.590.405.959)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	4.186.262.556.283	3.962.193.322.543
1. Nguyên giá	231		6.584.990.198.315	6.033.251.598.503
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.398.727.642.032)	(2.071.058.275.960)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.285.233.647.734	3.855.332.750.564
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	4.285.233.647.734	3.855.332.750.564
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	408.781.382.652	445.988.203.385
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		270.355.053.513	302.670.197.253
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		219.948.164.350	169.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(81.521.835.211)	(26.630.158.218)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.696.084.455.831	1.620.284.376.800
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.622.151.754.345	1.561.627.903.993
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	73.932.701.486	58.656.472.807
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		23.138.302.443.666	22.664.366.605.093

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.043.795.302.887	13.143.369.754.524
I. Nợ ngắn hạn	310		3.864.270.854.042	3.643.136.405.687
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	785.631.123.601	722.790.976.078
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	261.287.085.511	506.128.948.830
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	140.094.046.819	92.653.945.590
4. Phải trả người lao động	314	4.16	157.463.159.876	135.631.175.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	167.707.407.115	144.836.863.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	199.149.982.920	184.500.480.486
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	528.691.848.413	417.545.113.144
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	1.348.720.269.818	1.181.329.199.315
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15.113.198.136	22.193.008.740
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		260.412.731.833	235.526.695.078
II. Nợ dài hạn	330		9.179.524.448.845	9.500.233.348.837
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		23.251.913.192	10.753.755.089
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	730.662.936.873	650.324.444.557
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	4.650.236.252.591	4.717.819.871.482
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	305.224.491.221	300.033.383.242
5. Vay dài hạn	338	4.20	3.466.910.346.222	3.818.380.296.504
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.238.508.746	2.921.597.963

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.094.507.140.779	9.520.996.850.569
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	10.094.507.140.779	9.520.996.850.569
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.559.686.249	85.756.844.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		513.942.926.002	252.860.706.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(592.863.242.704)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		757.593.377.259	734.637.093.484
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		9.662.316.934	9.662.316.934
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.724.135.050.902	1.672.292.865.845
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		910.969.272.722	1.043.865.146.041
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		813.165.778.180	628.427.719.804
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.830.567.126.137	3.593.740.366.862
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23.138.302.443.666	22.664.366.605.093



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

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/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	1.720.852.426.568	1.418.731.661.981	5.446.926.452.968	5.293.172.692.194
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		4.799.973	-	11.799.973	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.720.847.626.595	1.418.731.661.981	5.446.914.652.995	5.293.172.692.194
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.056.720.041.336	957.404.187.891	3.397.983.423.335	3.572.440.169.839
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		664.127.585.259	461.327.474.090	2.048.931.229.660	1.720.732.522.355
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	60.734.908.600	50.347.418.376	269.218.720.673	304.171.140.469
7. Chi phí tài chính	22	5.4	74.877.570.592	80.529.759.732	166.264.141.710	138.577.442.116
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		30.644.823.249	30.618.672.483	117.308.293.891	113.822.839.535
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		5.456.547.425	1.413.513.174	14.737.453.818	2.457.330.965
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	32.739.782.894	45.396.823.538	109.109.468.278	121.571.320.661
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	128.595.215.464	140.127.635.054	432.597.828.230	433.084.498.355
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		494.106.472.334	247.034.187.316	1.624.915.965.933	1.334.127.732.657
12. Thu nhập khác	31		10.761.393.881	10.523.916.135	36.212.752.213	26.246.168.902
13. Chi phí khác	32		2.967.824.957	18.234.810.624	9.559.752.401	40.563.573.728
14. Lợi nhuận khác	40		7.793.568.924	(7.710.894.489)	26.652.999.812	(14.317.404.826)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		501.900.041.258	239.323.292.827	1.651.568.965.745	1.319.810.327.831
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	87.239.462.078	43.323.460.340	279.363.224.089	219.618.424.143
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	2.288.042.770	1.355.618.788	(15.276.228.679)	(18.377.537.229)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		412.372.536.410	194.644.213.699	1.387.481.970.335	1.118.569.440.917
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		250.294.447.365	105.986.864.673	813.165.778.180	628.427.719.804
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		162.078.089.045	88.657.349.026	574.316.192.155	490.141.721.113
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.3	657	266	1.989	1.471
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.3	657	266	1.989	1.471



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		501.900.041.258	239.323.292.827	1.651.568.965.745	1.319.810.327.831
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		240.629.233.011	250.028.270.832	858.234.403.615	930.795.401.549
Các khoản dự phòng	03		36.689.215.192	42.676.303.033	55.364.200.553	53.414.728.929
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		4.846.215.826	27.507.409.353	(28.194.645.112)	(109.622.923.425)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(70.088.142.798)	(52.469.197.507)	(252.945.794.702)	(189.112.476.922)
Chi phí lãi vay	06		30.644.823.249	30.919.672.483	117.308.293.891	114.123.839.535
Các khoản điều chỉnh khác	07		111.952.744	(179.435.072)	111.952.744	5.030.536.276
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		744.733.338.482	537.806.315.949	2.401.447.376.734	2.124.439.433.773
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		60.476.182.009	(72.267.053.927)	(17.970.334.291)	121.888.713.487
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(190.166.233.895)	(1.302.563.852.204)	(361.907.632.687)	(1.381.058.894.491)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		290.209.755.541	1.422.380.906.344	330.127.377.022	1.706.365.148.989
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(151.559.112.881)	(59.983.628.203)	27.580.445.235	68.355.904.674
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	2.887.500.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(24.615.977.725)	(27.242.653.341)	(116.336.865.389)	(120.874.759.777)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(140.295.533.797)	(114.971.281.405)	(237.463.732.971)	(236.846.131.358)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		822.430.199	(414.504.361)	1.939.461.499	399.618.223
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.667.732.985)	(16.884.921.879)	(96.111.335.009)	(116.196.291.838)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		577.937.114.948	365.859.326.973	1.931.304.760.143	2.169.360.241.682
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(890.135.941.468)	(712.807.800.683)	(1.942.946.480.523)	(1.696.423.932.397)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		211.284.498	833.470.018	2.683.967.316	918.665.655
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(702.290.000.000)	(879.164.657.534)	(2.459.385.000.000)	(3.284.210.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.021.105.000.000	1.119.320.000.000	2.814.797.026.133	3.382.845.876.167
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	(6.250.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	4.350.706.152	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		88.566.339.723	35.168.569.656	259.848.261.915	217.391.276.024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(482.543.317.247)	(436.650.418.543)	(1.320.651.519.007)	(1.385.728.114.551)

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

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(66.000.000)	-	1.974.970.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	820.915.010.917	645.873.720.506	1.603.864.308.117	2.227.575.071.437
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(379.174.185.505)	(395.681.570.427)	(1.761.324.213.580)	(2.217.931.783.493)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(501.411.912.220)	(504.319.650.562)	(711.537.198.505)	(738.209.825.385)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(59.737.086.808)	(254.127.500.483)	(867.022.133.968)	(728.566.537.441)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		35.656.710.893	(324.918.592.053)	(256.368.892.832)	55.065.589.690
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.114.100.193.355	1.730.937.900.380	1.405.792.705.846	1.350.305.311.174
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		78.567.425	(226.602.481)	411.658.659	421.804.982
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70		1.149.835.471.673	1.405.792.705.846	1.149.835.471.673	1.405.792.705.846

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởngNguyễn Thị Chung
Người lập biểu

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46
Cộng	3.765.000.000.000	100,00

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 53 (31/12/2022: 50 người).

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 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.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1.3. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 06 công ty con trực tiếp và 06 công ty con gián tiếp.

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 gồm:

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, Việt Nam

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.4. Các công ty con được hợp nhất****Các công ty con trực tiếp:**

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	Số 48 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63,99%	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%	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%	51,00%
4.	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 Hoà, tỉnh Đồng Nai	52,29%	52,29%	52,29%
5.	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	57,95%	57,86%	57,95%
6.	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	56,16%	52,75%	56,16%

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)****Các công ty con gián tiếp:**

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
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%	46,45%
2.	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	60,51%	46,22%	53,26%
3.	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	47,00%	20,00%	35,38%
4.	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	57,72%	46,84%	52,57%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	60,44%	37,95%	49,81%
6.	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	91,10%	42,00%	67,53%

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu****Các công ty liên kết trực tiếp:**

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	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%	40,00%
2.	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%	30,01%
3.	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%	40,00%
4.	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%	39,72%
5.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	36,00%	36,00%	36,00%

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)***Các công ty liên kết gián tiếp:*

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	Khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	36,00%	36,00%	23,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	Cảng Gò Dầu A, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	30,00%	30,00%	15,30%
4.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	30,00%	30,00%	20,74%

(Xem trang tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

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

2.2. Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.4. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.4. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Chứng khoán kinh doanh chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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.

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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 hợp nhất.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Giá gốc hàng tồn kho khác bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
▪ TSCĐ hữu hình khác	02 - 40 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
1.	Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa	11 năm
2.	Quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt	50 năm
3.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	20 - 49 năm
4.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
5.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m ² và 144m ² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	6 - 22 năm
6.	Quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp Biên Hòa 2, khu công nghiệp Gò Dầu và khu công nghiệp Xuân Lộc	36,5 năm - 47,5 năm

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 (02 - 10 năm).

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

▪ Chi phí đền bù, giải tỏa, quyền sử dụng đất	06 - 48 năm
▪ Cơ sở hạ tầng	05 - 20 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 45 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Bất động sản đầu tư khác	04 - 10 năm

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

3.13. Chi phí trả trước

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

3.14. Nợ phải trả

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

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

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



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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.16. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

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

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.19. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá và căn cứ trên Hồ sơ quyết toán cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 592.863.242.704 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 566.015.727.591 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 26.847.515.113 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm Mục 4.21.1.

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

3.20. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư vào công ty liên kết

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.22. Giá vốn hàng bán

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

3.23. Chi phí tài chính

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

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

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

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

3.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Dịch vụ hệ thống chiếu sáng, công viên, quản lý chợ đêm, mai táng, hỏa táng và dịch vụ lắp đặt công trình từ nguồn kinh phí cộng đồng	Không chịu thuế
▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải, cung cấp nước sạch sản xuất đối với các doanh nghiệp chế xuất; dịch vụ cung cấp cho tàu nước ngoài; dịch vụ hút hầm vệ sinh, rác thải y tế	0%
▪ Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
▪ Hoạt động cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác	10%

Các loại thuế khác

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

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

3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.28. Báo cáo bộ phận

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.29. Các bên liên quan**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	3.792.951.100	2.797.912.782
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	547.309.095.943	518.007.158.330
Các khoản tương đương tiền (*)	598.733.424.630	884.987.634.734
Cộng	<u>1.149.835.471.673</u>	<u>1.405.792.705.846</u>

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại ngày 31/12/2023.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Giá gốc	219.325.919.999	219.325.919.999
Giá trị hợp lý	218.790.000.000	256.934.700.000
Dự phòng	(535.919.999)	-

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

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 12 tháng	1.928.160.000	1.928.160.000	2.283.393.647	2.283.393.647

Một phần các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
		VND			VND	
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	76.533.760.594	39,72%	112.000.000.000	81.788.823.534
Công ty Cổ phần BOT 319 Cờng Thuận CTI	20,74%	60.750.000.000	45.285.130.832	20,74%	60.750.000.000	49.890.140.118
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	39.206.657.550	40,00%	33.436.575.595	39.210.448.375
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	10.886.379.679	10.244.446.897	40,00%	10.886.379.679	10.782.616.704
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	19.295.208.454	30,01%	10.295.294.400	16.933.642.644
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	41.059.859.186	36,00%	21.578.551.008	36.922.045.714
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	5.714.380.685	15,30%	1.665.000.000	5.561.170.354
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.596.440.112	22,95%	13.500.000.000	14.820.210.960
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	18.419.169.203	23,04%	7.800.368.003	18.238.305.518
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân		-	-	16,00%	50.000.000.000	28.522.793.332
Cộng		271.912.168.685	270.355.053.513		321.912.168.685	302.670.197.253

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	-	11.250.000.000	(*)	(384.309.846)
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	72.516.189.000	(*)	(64.628.301.641)	72.516.189.000	(*)	(26.245.848.372)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.293.345.300	(418.544.700)	1.711.890.000	1.784.583.300	-
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 Cấp nước Gia Tân	50.000.000.000	(*)	(16.474.988.870)	-	-	-
Cộng	219.948.164.350	(81.521.835.211)		169.948.164.350		(26.630.158.218)

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ngoại trừ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai) để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.169.422.863	11.294.599.378
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Biên Hòa	81.342.770.767	52.275.453.634
Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa	45.280.610.203	57.832.686.392
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động cung cấp nước sạch	45.119.367.442	41.436.685.267
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	144.813.961.088	105.153.299.623
Phải thu các khách hàng khác (*)	337.135.691.628	326.832.713.197
Cộng	654.861.823.991	594.825.437.491

(*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	4.219.320.000
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	903.048.744.926	903.029.466.926
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Biên Hòa	130.609.404.463	127.295.583.418
Các nhà cung cấp khác (*)	64.373.755.312	111.618.493.272
Cộng	1.098.031.904.701	1.146.162.863.616

(*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND Giá trị	Tại ngày 01/01/2023 VND Giá trị
Ngắn hạn:		
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án khu công nghiệp Tân Đức	47.191.848.511	80.000.000.000
Dự thu lãi tiền gửi	37.571.376.129	47.438.706.121
Khoản tiền bồi thường về việc Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành	33.051.409.000	32.743.769.000
Ký quỹ, ký cược	15.063.693.168	14.890.732.736
Đầu tư hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 8	8.756.728.087	5.713.699.087
Phải thu khác	49.859.956.584	40.400.042.698
Cộng	191.495.011.479	221.186.949.642
Dài hạn:		
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (*)	91.163.717.577	91.470.000.000
Ký quỹ, ký cược	25.838.963.248	25.659.866.997
Phải thu khác	10.156.670.939	10.156.670.939
Cộng	127.159.351.764	127.286.537.936

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	96.060.929.154	28.316.827.226	79.433.146.962	23.650.279.544

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 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 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	16.353.445.509	4.365.644.347	Từ 06 tháng đến trên 3 năm	13.213.589.243	4.220.237.884	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	9.150.453.361	2.552.748.357	Từ 06 tháng đến trên 3 năm	7.109.955.779	2.463.775.245	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	5.819.077.746	529.747.268	Từ 01 năm đến 03 năm	5.819.077.746	1.490.308.777	Từ 01 năm đến 03 năm
Các đối tượng khác	58.511.179.138	20.868.687.254	Trên 6 tháng	47.063.750.794	15.475.957.638	Trên 6 tháng
Cộng	96.060.929.154	28.316.827.226		79.433.146.962	23.650.279.544	

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	46.249.274.129	(133.181.950)	48.066.179.801	(133.181.950)
Công cụ, dụng cụ	2.428.912.281	-	3.057.966.680	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.057.957.578.765	-	1.672.202.272.407	-
<i>Dự án khu công nghiệp, khu đô thị Châu Đức</i>	1.473.094.987.218	-	1.191.447.003.198	-
<i>Dự án khu dân cư Hữu Phước</i>	147.827.347.260	-	146.256.349.650	-
<i>Dự án khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	62.112.297.319	-	51.296.907.710	-
<i>Các dự án khác</i>	374.922.946.968	-	283.202.011.849	-
Thành phẩm	46.684.561.253	-	68.465.419.574	-
Hàng hóa	1.788.285.868	-	1.897.498.970	-
Cộng	2.155.108.612.296	(133.181.950)	1.793.689.337.432	(133.181.950)

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	3.704.480.095.354	1.713.581.524.484	3.521.796.891.909	109.108.184.588	310.221.256.233	9.359.187.952.568
Đầu tư XDCB hoàn thành	76.754.201.679	25.135.844.868	230.520.918.815	1.204.393.182	42.903.540.801	376.518.899.345
Mua trong năm	83.485.138.410	5.592.910.098	3.836.369.818	1.109.161.250	292.131.316	94.315.710.892
Tặng khác	1.269.760.507	-	-	-	7.197.334.677	8.467.095.184
Thanh lý, nhượng bán	(19.866.540.553)	-	(2.151.145.095)	(811.748.875)	-	(22.829.434.523)
Giảm khác	(231.080.565)	(47.452.000)	-	(59.236.364)	-	(337.768.929)
Tại ngày 31/12/2023	3.845.891.574.832	1.744.262.827.450	3.754.003.035.447	110.550.753.781	360.614.263.027	9.815.322.454.537
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	1.813.968.997.220	1.082.101.066.171	1.735.912.289.667	85.166.409.013	72.780.662.857	4.789.929.424.928
Khấu hao trong năm	78.563.809.692	123.665.684.484	199.751.732.292	6.828.365.678	33.509.272.103	442.318.864.249
Tặng khác	496.264.211	-	-	-	-	496.264.211
Thanh lý, nhượng bán	(17.361.908.103)	-	(2.151.145.095)	(811.239.286)	-	(20.324.292.484)
Giảm khác	(84.298.525)	(47.452.000)	-	-	-	(131.750.525)
Tại ngày 31/12/2023	1.875.582.864.495	1.205.719.298.655	1.933.512.876.864	91.183.535.405	106.289.934.960	5.212.288.510.379
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	1.890.511.098.134	631.480.458.313	1.785.884.602.242	23.941.775.575	237.440.593.376	4.569.258.527.640
Tại ngày 31/12/2023	1.970.308.710.337	538.543.528.795	1.820.490.158.583	19.367.218.376	254.324.328.067	4.603.033.944.158

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.116.729.698.644 VND.

Một phần TSCĐ hữu hình của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2023	463.043.599.175	17.623.088.464	2.994.843.027	483.661.530.666
Mua trong năm	-	3.638.134.924	-	3.638.134.924
Tại ngày 31/12/2023	463.043.599.175	21.261.223.388	2.994.843.027	487.299.665.590
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2023	129.830.920.127	14.745.786.759	2.013.699.073	146.590.405.959
Khấu hao trong năm	8.952.166.954	1.600.897.462	61.611.160	10.614.675.576
Tại ngày 31/12/2023	138.783.087.081	16.346.684.221	2.075.310.233	157.205.081.535
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2023	333.212.679.048	2.877.301.705	981.143.954	337.071.124.707
Tại ngày 31/12/2023	324.260.512.094	4.914.539.167	919.532.794	330.094.584.055

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 40.515.213.505 VND.

Một số quyền sử dụng đất của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa VND	Cơ sở hạ tầng VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	BDS đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	844.000.625.565	3.139.693.163.582	1.897.869.164.690	146.855.615.619	4.833.029.047	6.033.251.598.503
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	74.543.962.927	468.640.062.791	-	-	543.184.025.718
Mua trong năm	-	-	-	10.493.921.990	496.090.808	10.990.012.798
Giảm khác	-	(18.021.679)	(2.395.335.111)	(22.081.914)	-	(2.435.438.704)
Tại ngày 31/12/2023	844.000.625.565	3.214.219.104.830	2.364.113.892.370	157.327.455.695	5.329.119.855	6.584.990.198.315
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	361.891.464.743	914.248.886.114	737.580.483.787	53.316.514.622	4.020.926.694	2.071.058.275.960
Khấu hao trong năm	13.547.560.318	130.969.528.131	173.813.922.368	9.577.591.986	274.175.848	328.182.778.651
Giảm khác	-	-	(513.042.188)	(370.391)	-	(513.412.579)
Tại ngày 31/12/2023	375.439.025.061	1.045.218.414.245	910.881.363.967	62.893.736.217	4.295.102.542	2.398.727.642.032
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	482.109.160.822	2.225.444.277.468	1.160.288.680.903	93.539.100.997	812.102.353	3.962.193.322.543
Tại ngày 31/12/2023	468.561.600.504	2.169.000.690.585	1.453.232.528.403	94.433.719.478	1.034.017.313	4.186.262.556.283

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 536.451.473.711 VND.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 4.20.

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức	2.870.377.505.175	2.505.389.378.526
Dự án khu công nghiệp Tân Đức	406.387.994.273	15.885.998.621
Dự án cụm công nghiệp Long Phước	242.426.843.216	228.217.355.629
Chi phí đền bù mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	231.484.237.174	231.758.159.785
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	107.397.382.704	107.331.827.722
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	71.145.075.879	71.513.418.151
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	57.072.725.049	57.146.799.124
Dự án Golf Châu Đức	24.582.374.164	141.242.440.652
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	274.359.510.100	496.847.372.354
Cộng	4.285.233.647.734	3.855.332.750.564

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	1.098.125.080	2.151.239.001
Các khoản khác	4.662.037.103	3.433.635.801
Cộng	5.760.162.183	5.584.874.802
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	937.818.282.405	905.470.173.008
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Thạnh Phú	345.439.876.951	318.499.087.822
Công cụ, dụng cụ	9.057.636.726	10.518.144.007
Chi phí trả trước dài hạn khác	329.835.958.263	327.140.499.156
Cộng	1.622.151.754.345	1.561.627.903.993

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	18.179.274.342	18.179.274.342	46.893.818.495	46.893.818.495
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	118.119.172.762	118.119.172.762	110.420.443.633	110.420.443.633
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	649.332.676.497	649.332.676.497	565.476.713.950	565.476.713.950
Cộng	785.631.123.601	785.631.123.601	722.790.976.078	722.790.976.078

(*) Tại ngày 31/12/2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Stronkin Việt Nam	107.307.517.996	-
Công ty TNHH Nhà bếp Vman Việt Nam	-	115.350.601.421
Công ty Cổ phần Công nghệ Nông sản Á Châu	-	110.260.790.518
Các khác hàng khác	153.979.567.515	280.517.556.891
Cộng	261.287.085.511	506.128.948.830

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp.

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	171.494.670	7.327.701.016	220.929.626.175	(217.344.274.830)	501.130.909	11.242.688.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.948.031.898	38.290.845.144	280.446.586.163	(237.463.732.971)	4.814.574.132	80.140.240.570
Thuế thu nhập cá nhân	897.649.178	5.439.336.939	34.465.446.948	(34.865.957.995)	295.828.168	4.437.004.882
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.028.327.609	11.117.095.775	(10.594.668.688)	-	1.550.754.696
Thuế tài nguyên	-	9.729.591.739	20.090.155.176	(27.240.271.196)	-	2.579.475.719
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	-	6.550.512.949	51.274.818.074	(46.770.043.491)	2.629.758.868	13.685.046.400
Phí, lệ phí	-	4.581.930.138	4.759.336.710	(6.811.217.916)	-	2.530.048.932
Thuế khác	2.085.005	19.705.700.056	63.546.154.805	(59.323.067.841)	2.085.005	23.928.787.020
Cộng	7.019.260.751	92.653.945.590	686.629.219.826	(640.413.234.928)	8.243.377.082	140.094.046.819

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.16. Phải trả người lao động**

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2023.

4.17. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	48.738.384.776	38.238.465.833
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án khu dân cư phường Thống Nhất	25.423.472.564	27.853.288.088
Chi phí phải trả khác	93.545.549.775	78.745.109.302
Cộng	<u>167.707.407.115</u>	<u>144.836.863.223</u>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	709.873.316.514	643.452.246.802
Chi phí phải trả khác	20.789.620.359	6.872.197.755
Cộng	<u>730.662.936.873</u>	<u>650.324.444.557</u>

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	176.880.430.840	165.691.528.318
Doanh thu chưa thực hiện khác	22.269.552.080	18.808.952.168
Cộng	<u>199.149.982.920</u>	<u>184.500.480.486</u>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	4.608.157.426.389	4.681.902.719.721
Doanh thu chưa thực hiện khác	42.078.826.202	35.917.151.761
Cộng	<u>4.650.236.252.591</u>	<u>4.717.819.871.482</u>

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	248.914.879.692	217.383.720.572
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.756.766.934	10.487.665.659
Nhận ký quỹ, ký cược	169.252.311.995	55.376.345.153
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi phí giải phóng mặt bằng huyện Vĩnh Cửu	47.382.461.015	47.382.461.015
Các khoản phải trả, phải nộp khác	53.385.428.777	86.914.920.745
Cộng	528.691.848.413	417.545.113.144
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	192.097.777.330	180.414.783.851
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	83.058.626.164	88.904.312.164
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.068.087.727	30.714.287.227
Cộng	305.224.491.221	300.033.383.242

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2023		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	1.081.329.199.315	1.081.329.199.315	1.768.684.364.321	1.601.293.293.818	1.248.720.269.818	1.248.720.269.818
Trái phiếu (*)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	1.181.329.199.315	1.181.329.199.315	1.868.684.364.321	1.701.293.293.818	1.348.720.269.818	1.348.720.269.818
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	3.519.283.296.504	3.519.283.296.504	638.908.525.107	890.679.475.389	3.267.512.346.222	3.267.512.346.222
Trái phiếu (*)	299.097.000.000	299.097.000.000	301.000.000	100.000.000.000	199.398.000.000	199.398.000.000
Cộng	3.818.380.296.504	3.818.380.296.504	639.209.525.107	990.679.475.389	3.466.910.346.222	3.466.910.346.222
Tổng cộng	4.999.709.495.819	4.999.709.495.819	2.507.893.889.428	2.691.972.769.207	4.815.630.616.040	4.815.630.616.040

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) Tỷ đồng	Giá trị đang lưu hành Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	400	03 tháng	10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000
						07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-
						07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-
						10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671		
						09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000
						10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932		
						10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329		
						09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027		

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000

Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2023

-

(Xem trang tiếp theo)



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vay ngân hàng là các khoản vay tại các ngân hàng, được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các Mục 4.2, 4.8, 4.9 và 4.10:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 321.555.401.387.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
 - + Một phần nhà máy nước Thiện Tân theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TT1 ngày 10/07/2011;
 - + Hệ thống cấp nước Thạnh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011;
 - + Quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo GCN QSD đất số 0934404; Quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 747312604100101;
 - + Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch Giai đoạn 1 và Giai đoạn 2 hình thành trong tương lai;
 - + Nhà làm việc xí nghiệp nước Xuân Lộc tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;
 - + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
 - + Tài sản hình thành trong tương lai: Hệ thống cấp nước xã Long Hưng Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước Vĩnh Cửu 15.000m³; Hệ thống cấp nước thị trấn Trảng Bom Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước xã Vĩnh Tân - Trị An; Hệ thống cấp nước xã Bình Sơn, huyện Long Thành và Hệ thống cấp nước xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
 - + Công trình hệ thống cấp nước phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000 m³/ngày và các tài sản hình thành sau cải tạo, lắp đặt các tuyến ống trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
 - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 985.966.920.144 VND và 276.538.624.882 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
 - + Khoản tiền gửi có kỳ hạn.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
 - + Bền tàu 30.000 DWT;
 - + 2 cầu Libebherr (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
 - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 7,15 ha và 2,17 ha thuộc dự án cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 133.787.078.590 VND và 178.493.577 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
 - + Tài sản cố định hữu hình;
 - + Quyền khai thác khoáng sản mỏ Tân Cang 5 với giá trị định giá là 73.789.000.000 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành gồm:
 - + Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 219.895.108.542 VND;
 - + Tiền thuê đất trả trước tại khu công nghiệp Châu Đức;
 - + Cam kết bảo lãnh bởi Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 34.342.718.082 VND;
 - + Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 - khu công nghiệp Châu Đức hình thành trong tương lai trên diện tích đất 41.520,5 m².
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
 - + Tài sản cố định hữu hình;
 - + Quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 45 với diện tích 181.503 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582682 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 07/2022/HĐTC-QBVM ngày 01 tháng 06 năm 2022;
 - + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TD ngày 28 tháng 09 năm 2015.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức gồm:
 - + Khoản tiền gửi có kỳ hạn;
 - + Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của Trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và Trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại Trạm số 1 và Trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT - Đường 768;
 - + Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020 - HĐBĐ/NHCT924 - SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh 7;

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- + Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
- + Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
- + Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
- + Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019;
- + Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 01 năm 2020 và cập nhật ngày 23 tháng 10 năm 2020
- + Cam kết bảo lãnh bởi Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:
 - + Các khoản tiền gửi có kỳ hạn;
 - + Tài sản cố định hữu hình;
 - + Bất động sản đầu tư.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận gồm:
 - + Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp Tân Đức, các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc dự án và toàn bộ các quyền lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2022	3.765.000	105.704	234.048	(90)	(592.863)	597.868	9.662	1.641.277	3.512.185	9.272.791
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	(19.947)	18.813	-	-	-	-	(5.497)	6.631	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	628.428	490.142	1.118.570
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	136.769	-	(136.769)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(74.464)	(55.722)	(130.186)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	(357.620)	(734.112)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(1.958)	-	(1.958)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	(2.232)	(1.876)	(4.108)
Tại ngày 01/01/2023	3.765.000	85.757	252.861	(90)	(592.863)	734.637	9.662	1.672.293	3.593.740	9.520.997
Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	145.652	-	-	(145.652)	-	-	-	-
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	-	-	115.430	-	-	-	-	(115.430)	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	813.166	574.316	1.387.482
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	168.608	-	(168.608)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(64.201)	(47.842)	(112.043)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(414.141)	(290.551)	(704.692)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(3.754)	-	(3.754)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	2.611	(560)	2.051
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	5.519	3.106	8.625
Bán cổ phiếu quỹ	-	834	-	-	-	-	-	-	1.141	1.975
Tăng/(giảm) khác	-	(31)	-	-	-	-	-	(3.320)	(2.783)	(6.134)
Tại ngày 31/12/2023	3.765.000	86.560	513.943	(90)	(592.863)	757.593	9.662	1.724.135	3.830.567	10.094.507

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(*) Là khoản tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển của:

- Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai - công ty con trực tiếp. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 9.446.220 lên 18.892.440 cổ phiếu;
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành - công ty con trực tiếp. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tăng từ 10.238.000 lên 15.357.000 cổ phiếu.

(**) Là khoản tăng vốn của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức - công ty con gián tiếp từ phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tăng từ 46.840.000 lên 56.208.000 cổ phiếu.

4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các khoản sau:

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

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

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21.2. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
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

4.21.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	250.294.447.365	105.986.864.673
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi thuộc về cổ đông công ty mẹ	(2.820.806.803)	(5.693.407.731)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	247.473.640.562	100.293.456.942
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	657	266

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Ngoại tệ các loại:		
USD	280.017,82	628.200,94
EUR	15,00	15,00
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	9.350.415.561	8.610.803.452

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	603.559.380.430	354.830.966.910
Doanh thu kinh doanh nhà và bất động sản	74.467.238.204	86.819.473.339
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	299.716.208.712	291.583.167.723
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	334.881.390.192	262.539.217.769
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải	291.852.781.155	275.790.985.103
Doanh thu khác	116.375.427.875	147.167.851.137
Cộng	<u>1.720.852.426.568</u>	<u>1.418.731.661.981</u>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.496.827.501	4.023.238.564
---	---------------	---------------

5.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	168.986.634.505	183.348.560.161
Giá vốn kinh doanh nhà và bất động sản	67.272.871.284	1.893.467.678
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	194.457.282.888	180.967.653.795
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	213.274.150.003	181.990.005.938
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải	269.569.457.876	245.278.668.105
Giá vốn khác	143.159.644.780	163.925.832.214
Cộng	<u>1.056.720.041.336</u>	<u>957.404.187.891</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Lãi tiền gửi	57.567.110.741	48.117.099.911
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.122.237.800	2.191.885.367
Lãi chênh lệch tỷ giá	45.560.059	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	38.433.098
Cộng	<u>60.734.908.600</u>	<u>50.347.418.376</u>

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CONĐịa 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	30.644.823.249	30.618.672.483
Dự phòng tổn thất đầu tư	39.161.882.285	22.066.307.602
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.062.000.974	27.833.410.413
Chi phí tài chính khác	8.864.084	11.369.234
Cộng	74.877.570.592	80.529.759.732

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	10.703.943.025	11.119.723.875
Chi phí vật liệu	5.451.596.199	5.854.321.881
Chi phí khác bằng tiền	16.584.243.670	28.422.777.782
Cộng	32.739.782.894	45.396.823.538

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	62.690.203.019	75.893.309.175
Chi phí vật liệu quản lý	1.302.915.919	1.232.100.370
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.998.774.240	2.424.375.106
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.808.955.903	4.586.885.111
Thuế, phí, lệ phí	1.835.945.861	5.673.057.137
Chi phí dự phòng	6.657.881.112	5.546.299.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.359.005.058	14.921.613.492
Chi phí khác bằng tiền	31.941.534.352	29.849.995.260
Cộng	128.595.215.464	140.127.635.054

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành của Tập đoàn	87.239.462.078	43.323.460.340

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tài sản thuế hoãn lại	73.932.701.486	58.656.472.807

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

	Khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	687.242.204	11.526.183.309	28.065.510.065	40.278.935.578
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	8.320.667	(1.217.594.009)	19.586.810.571	18.377.537.229
Tại ngày 01/01/2023	695.562.871	10.308.589.300	47.652.320.636	58.656.472.807
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	1.508.859.468	(518.404.575)	14.285.773.786	15.276.228.679
Tại ngày 31/12/2023	2.204.422.339	9.790.184.725	61.938.094.422	73.932.701.486

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	820.915.010.917	645.873.720.506

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(379.174.185.505)	(395.681.570.427)

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023:

	<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	<u>khu công nghiệp</u>		<u>nhà và hạ tầng</u>		<u>cung cấp nước sạch</u>		<u>dịch vụ cảng</u>		<u>xử lý chất thải</u>				<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	603.559	354.831	74.467	86.819	299.716	291.583	334.881	262.539	291.853	275.791	116.372	147.168	1.720.848	1.418.731

(Xem trang tiếp theo)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất														
Kết quả của bộ phận	434.573	171.482	7.194	84.926	105.259	110.616	121.607	80.549	22.283	30.512	(26.789)	(16.758)	664.127	461.327
Chi phí không phân bổ													(161.335)	(185.524)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													5.457	1.414
Lợi nhuận khác không phân bổ													7.794	(7.711)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính													516.043	269.506
Thu nhập tài chính													60.735	50.347
Chi phí tài chính													(74.878)	(80.530)
Lợi nhuận trước thuế													501.900	239.323
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(87.239)	(43.323)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													(2.288)	(1.356)
													412.373	194.644

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Các thông tin khác

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng</u>	
	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Tài sản không phân bổ													23.138.302	22.664.367
Nợ phải trả không phân bổ													13.043.795	13.143.370

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí mua sắm tài sản													(890.136)	(712.808)
Chi phí khấu hao													240.629	250.028

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
7. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
8. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý sở hữu trên 10% vốn điều lệ
9. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	521.070.725	9.359.782.614
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	346.444.300	1.415.006.673
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	123.563.593	390.844.304
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	83.764.275	55.289.850
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	82.120.226	56.865.089
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	12.459.744	13.182.048
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	3.628.800
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	1.169.422.863	11.294.599.378
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	8.756.728.087	5.713.699.087

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	8.702.416.146	27.111.365.760
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	6.368.516.672	5.588.851.623
Công ty TNHH Tiên Triết	1.782.378.527	1.640.192.140
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.325.962.997	7.565.066.683
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	4.988.342.289
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	18.179.274.342	46.893.818.495
Trong kỳ, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	310.773.899	1.776.597.205
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	289.235.000	1.568.927.073
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	227.912.766	106.793.352
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	183.130.574	116.023.010
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	180.258.500	169.150.835
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	161.254.633	156.195.828
Công ty TNHH Tiên Triết	87.970.388	87.066.273
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	56.291.741	42.484.988
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	1.496.827.501	4.023.238.564
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	17.188.387.098	16.382.936.571
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.399.742.379	-
Công ty TNHH Tiên Triết	1.650.350.488	1.518.696.426
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	166.502.619	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	72.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	-	3.150.000
Cộng	24.476.982.584	17.904.782.997

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 HỢP NHẤT (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 của Tổng Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác	2.363.167.000	2.363.865.000

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền lương và thù lao	241.500.000	279.067.000

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC GIAI ĐOẠN TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tập đoàn trong những giai đoạn tài chính sắp tới.



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024