

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 63

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Số: 401/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Đặng Thị Hồng Loan****Phó Tổng Giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2023-026-1**Lê Việt Hà****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2019-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 ngoài Việt Nam.

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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.753.227.839.918	6.600.327.947.445
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.405.792.705.846	1.350.305.311.174
1. Tiền	111		520.805.071.112	397.118.313.494
2. Các khoản tương đương tiền	112		884.987.634.734	953.186.997.680
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	2.502.719.566.668	2.603.918.002.058
1. Chứng khoán kinh doanh	121		219.325.919.999	222.213.419.999
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.283.393.646.669	2.381.704.582.059
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.912.943.001.731	2.141.077.284.275
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	594.825.437.491	678.835.146.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.146.162.863.616	1.232.737.360.269
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	221.186.949.642	267.715.357.207
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(49.232.249.018)	(38.210.579.747)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	1.793.556.155.482	412.230.057.278
1. Hàng tồn kho	141		1.793.689.337.432	412.363.239.228
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(133.181.950)	(133.181.950)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		138.216.410.191	92.797.292.660
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	5.584.874.802	4.765.465.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		125.612.274.638	83.893.451.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	7.019.260.751	4.138.375.989

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.911.138.765.175	15.371.442.169.819
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		121.010.459.536	120.694.593.659
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	127.286.537.936	126.970.672.059
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		4.906.329.652.347	4.634.139.748.740
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.569.258.527.640	4.280.488.810.868
Nguyên giá	222		9.359.187.952.568	8.553.043.776.980
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.789.929.424.928)	(4.272.554.966.112)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	337.071.124.707	353.650.937.872
Nguyên giá	228		483.661.530.666	490.683.788.146
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(146.590.405.959)	(137.032.850.274)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	3.962.193.322.543	2.708.820.292.692
1. Nguyên giá	231		6.033.251.598.503	4.397.457.828.790
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.071.058.275.960)	(1.688.637.536.098)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.855.332.750.564	5.969.981.572.652
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	3.855.332.750.564	5.969.981.572.652
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	445.988.203.385	472.923.115.630
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		302.670.197.253	305.737.840.018
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		169.948.164.350	169.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(26.630.158.218)	(2.762.888.738)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.620.284.376.800	1.464.882.846.446
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.561.627.903.993	1.424.603.910.868
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	58.656.472.807	40.278.935.578
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		22.664.366.605.093	21.971.770.117.264

(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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.143.369.754.524	12.698.978.398.077
I. Nợ ngắn hạn	310		3.643.136.405.687	3.272.538.213.457
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	722.790.976.078	616.859.410.076
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	506.128.948.830	384.802.939.386
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	92.653.945.590	127.446.684.912
4. Phải trả người lao động	314	4.16	135.631.175.203	169.168.985.816
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	144.836.863.223	145.560.491.565
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	184.500.480.486	178.849.205.484
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	417.545.113.144	188.161.883.615
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	1.181.329.199.315	1.222.978.247.519
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		22.193.008.740	25.446.393.736
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	235.526.695.078	213.263.971.348
II. Nợ dài hạn	330		9.500.233.348.837	9.426.440.184.620
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		10.753.755.089	11.753.755.089
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	650.324.444.557	651.422.554.945
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	4.717.819.871.482	4.406.957.998.921
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	300.033.383.242	476.117.611.251
5. Vay dài hạn	338	4.20	3.818.380.296.504	3.877.429.116.410
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.921.597.963	2.759.148.004

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.520.996.850.569	9.272.791.719.187
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.22	9.520.996.850.569	9.272.791.719.187
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		85.756.844.146	105.704.219.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		252.860.706.002	234.047.706.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(592.863.242.704)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		734.637.093.484	597.868.145.884
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		9.662.316.934	9.662.316.934
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.672.292.865.845	1.641.277.395.026
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.043.865.146.041	737.952.361.475
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		628.427.719.804	903.325.033.551
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.593.740.366.862	3.512.185.278.899
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		22.664.366.605.093	21.971.770.117.264



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	5.293.172.692.194	5.187.299.013.415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	4.955.700
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.293.172.692.194	5.187.294.057.715
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.572.440.169.839	3.098.511.894.316
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.720.732.522.355	2.088.782.163.399
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	304.171.140.469	344.296.034.303
7. Chi phí tài chính	22	5.4	138.577.442.116	122.409.050.871
Trong đó, chi phí lãi vay	23		113.822.839.535	119.615.910.836
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		2.457.330.965	(6.885.830.148)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	121.571.320.661	120.114.833.189
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	433.084.498.355	446.288.284.383
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.334.127.732.657	1.737.380.199.111
12. Thu nhập khác	31		26.246.168.902	50.161.545.858
13. Chi phí khác	32		40.563.573.728	13.276.785.217
14. Lợi nhuận khác	40		(14.317.404.826)	36.884.760.641
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.319.810.327.831	1.774.264.959.752
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	219.618.424.143	292.314.257.717
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(18.377.537.229)	(17.036.451.820)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.118.569.440.917	1.498.987.153.855
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		628.427.719.804	903.325.033.551
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		490.141.721.113	595.662.120.304
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	1.471	2.202
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	1.471	2.202



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.319.810.327.831	1.774.264.959.752
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	930.795.401.549	778.552.434.042
Các khoản dự phòng	03		53.414.728.929	30.023.136.024
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(109.622.923.425)	(126.445.002.226)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(189.112.476.922)	(208.552.430.611)
Chi phí lãi vay	06		114.123.839.535	119.615.910.836
Các khoản điều chỉnh khác	07		5.030.536.276	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		2.124.439.433.773	2.367.459.007.817
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		121.888.713.487	(185.868.688.971)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.381.058.894.491)	29.503.985.802
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.706.365.148.989	112.368.999.259
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		68.355.904.674	(465.974.275.752)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		2.887.500.000	(222.213.419.999)
Tiền lãi vay đã trả	14		(120.874.759.777)	(121.479.794.725)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(236.846.131.358)	(283.154.529.313)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		399.618.223	1.911.590.436
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(116.196.291.838)	(95.639.223.373)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.169.360.241.682	1.136.913.651.181
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.696.423.932.397)	(2.075.747.556.467)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		918.665.655	1.037.272.726
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(3.284.210.000.000)	(2.720.388.876.167)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		3.382.845.876.167	3.382.834.378.100
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.250.000.000)	(21.780.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	40.346.480.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		217.391.276.024	233.731.905.592
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.385.728.114.551)	(1.159.966.396.216)

(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

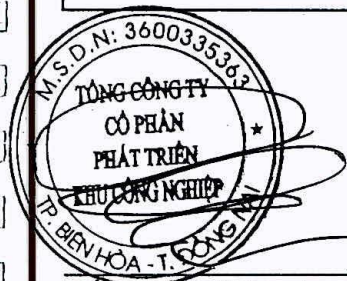
Mẫu số B 03 - DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	108.032.700.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	2.227.575.071.437	3.081.387.839.194
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.217.931.783.493)	(2.595.323.910.573)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(738.209.825.385)	(646.846.391.920)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(728.566.537.441)	(52.749.763.299)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		55.065.589.690	(75.802.508.334)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.350.305.311.174	1.426.243.405.928
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		421.804.982	(135.586.420)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	1.405.792.705.846	1.350.305.311.174



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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)

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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**

Các công ty con trực tiếp:

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

(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	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,45%	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	60,65%	46,22%	53,21%
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	49,00%	20,00%	36,35%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	58,42%	46,84%	52,68%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	60,44%	37,95%	49,46%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	91,10%	42,00%	67,22%

(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*****Các công ty liên kết trực tiếp:***

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Số 9 đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%	40,00%	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn	30,01%	30,01%	30,01%
3.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%	40,00%	40,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	39,72%	39,72%	39,72%
5.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	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	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Khai thác cảng, kỹ thuật, cung ứng, logistic	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Số 48, Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	14,93%	14,93%	9,55%
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Lắp đặt ống cấp thoát nước; thiết kế công trình dân dụng; khai thác nước phục vụ công nghiệp	36,00%	36,00%	23,04%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Cảng Gò Dầu A, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	30,00%	30,00%	15,30%
5.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	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.

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)

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

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

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

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 đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.7. 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

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
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
5.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m ² và 144m ² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	6 - 22 năm
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 doanh 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 mặt bằng khu công nghiệp.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian 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 4.22.1.

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

3.20. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

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)

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.

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)

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:

	Không chịu thuế
▪ 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	
▪ 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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	2.797.912.782	2.879.003.751
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	518.007.158.330	394.239.309.743
Các khoản tương đương tiền (*)	884.987.634.734	953.186.997.680
Cộng	1.405.792.705.846	1.350.305.311.174

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại ngày 31/12/2022.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Giá gốc	219.325.919.999	222.213.419.999
Giá trị hợp lý	256.934.700.000	567.270.000.000
Dự phòng	-	-

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

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

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 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
		VND			VND	
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	81.788.823.534	39,72%	112.000.000.000	84.556.541.058
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20,74%	60.750.000.000	49.890.140.118	20,74%	60.750.000.000	58.186.636.369
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	39.210.448.375	40,00%	33.436.575.595	36.018.537.601
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	10.886.379.679	10.782.616.704	40,00%	10.886.379.679	11.221.333.536
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	16.933.642.644	30,01%	10.295.294.400	14.524.116.613
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	36.922.045.714	36,00%	21.578.551.008	34.302.872.479
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	5.561.170.354	15,30%	1.665.000.000	5.229.406.460
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.820.210.960	22,95%	13.500.000.000	14.317.934.235
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	18.238.305.518	23,04%	7.800.368.003	16.482.013.815
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	9,55%	50.000.000.000	28.522.793.332	16,00%	43.750.000.000	30.898.447.852
Cộng		321.912.168.685	302.670.197.253		315.662.168.685	305.737.840.018

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	(384.309.846)	11.250.000.000	(*)	(116.161.648)
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	72.516.189.000	(*)	(26.245.848.372)	72.516.189.000	(*)	(2.646.727.090)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.784.583.300	-	1.711.890.000	10.023.240.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Cộng	169.948.164.350	(26.630.158.218)		169.948.164.350	(2.762.888.738)	

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

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	11.294.599.378	10.413.323.867
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Biên Hòa	52.275.453.634	85.063.274.654
Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa	57.832.686.392	37.636.168.914
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động cung cấp nước sạch	41.436.685.267	53.058.422.968
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	105.153.299.623	99.895.976.613
Phải thu khách hàng chuyển QSD đất KDC Lộc An	2.146.200.000	59.823.266.400
Phải thu các khách hàng khác (*)	324.686.513.197	332.944.713.130
Cộng	594.825.437.491	678.835.146.546

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	4.219.320.000	2.106.648.940
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Biên Hòa	127.295.583.418	127.295.583.418
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	903.029.466.926	896.733.526.126
Các nhà cung cấp khác (*)	111.618.493.272	206.601.601.785
Cộng	1.146.162.863.616	1.232.737.360.269

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

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác bên liên quan	-	-	394.232.145	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với bên liên quan (*) - Xem thêm Mục 8	5.713.699.087	-	93.062.403.717	-
Dự thu lãi tiền gửi	47.438.706.121	-	59.663.811.379	-
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	32.743.769.000	-	32.297.164.346	-
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án khu công nghiệp Tân Đức	80.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	14.890.732.736	-	14.752.619.325	-
Phải thu khác	40.400.042.698	-	37.545.126.295	-
Cộng	221.186.949.642	-	267.715.357.207	-
Dài hạn:				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (**)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	25.659.866.997	-	25.344.001.120	-
Phải thu khác	10.156.670.939	(6.476.078.400)	10.156.670.939	(6.476.078.400)
Cộng	127.286.537.936	(6.476.078.400)	126.970.672.059	(6.476.078.400)

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

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

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	79.433.146.962	23.650.279.544	78.380.547.595	33.619.349.448

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	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	13.213.589.243	4.220.237.884	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm	9.792.331.605	4.410.949.957	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	7.109.955.779	2.463.775.245	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm	5.081.341.443	2.356.842.225	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm
Công ty 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	1.490.308.777	Từ 01 năm đến 03 năm	5.819.077.746	2.856.984.124	Từ 01 năm đến 03 năm
Các đối tượng khác	47.063.750.794	15.475.957.638	Trên 6 tháng	51.461.023.401	23.994.573.142	Trên 6 tháng
Cộng	79.433.146.962	23.650.279.544		78.380.547.595	33.619.349.448	

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

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	48.066.179.801	(133.181.950)	49.956.524.972	(133.181.950)
Công cụ, dụng cụ	3.057.966.680	-	2.105.620.549	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.672.202.272.407	-	355.199.970.365	-
<i>Dự án khu công nghiệp, khu đô thị Châu Đức</i>	1.191.447.003.198	-	-	-
<i>Dự án khu dân cư Hữu Phước</i>	146.256.349.650	-	-	-
<i>Dự án khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	51.296.907.710	-	67.220.497.959	-
<i>Các dự án khác</i>	283.202.011.849	-	287.979.472.406	-
Thành phẩm	68.465.419.574	-	2.874.961.721	-
Hàng hóa	1.897.498.970	-	2.226.161.621	-
Cộng	1.793.689.337.432	(133.181.950)	412.363.239.228	(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 01/01/2022	3.420.354.259.666	1.648.826.092.378	3.328.822.053.088	91.961.020.857	63.080.350.991	8.553.043.776.980
Đầu tư XDCB hoàn thành	285.570.367.459	59.090.238.408	190.773.389.780	16.222.802.556	247.747.382.878	799.404.181.081
Mua trong năm	799.633.472	6.257.712.442	5.831.915.671	1.974.668.567	757.576.000	15.621.506.152
Thanh lý, nhượng bán	(1.353.148.362)	(592.518.744)	(3.630.466.630)	(1.050.307.392)	(1.364.053.636)	(7.990.494.764)
Giảm khác	(891.016.881)	-	-	-	-	(891.016.881)
Tại ngày 31/12/2022	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
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	1.669.197.161.799	929.739.799.001	1.543.817.321.136	77.283.002.832	52.517.681.344	4.272.554.966.112
Khấu hao trong năm	146.371.943.825	152.941.274.735	195.716.702.946	8.866.564.078	21.627.035.149	525.523.520.733
Thanh lý, nhượng bán	(1.353.148.362)	(580.007.565)	(3.621.734.415)	(983.157.897)	(1.364.053.636)	(7.902.101.875)
Giảm khác	(246.960.042)	-	-	-	-	(246.960.042)
Tại ngày 31/12/2022	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
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	1.751.157.097.867	719.086.293.377	1.785.004.731.952	14.678.018.025	10.562.669.647	4.280.488.810.868
Tại ngày 31/12/2022	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

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.860.437.338.260 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 01/01/2022	470.998.471.655	16.690.473.464	2.994.843.027	490.683.788.146
Mua trong năm	-	932.615.000	-	932.615.000
Giảm theo quyết định của Kiểm toán Nhà nước	(7.954.872.480)	-	-	(7.954.872.480)
Tại ngày 31/12/2022	463.043.599.175	17.623.088.464	2.994.843.027	483.661.530.666
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2022	121.727.942.087	13.352.820.274	1.952.087.913	137.032.850.274
Khấu hao trong năm	8.921.717.496	1.392.966.485	61.611.160	10.376.295.141
Giảm theo quyết định của Kiểm toán Nhà nước	(818.739.456)	-	-	(818.739.456)
Tại ngày 31/12/2022	129.830.920.127	14.745.786.759	2.013.699.073	146.590.405.959
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2022	349.270.529.568	3.337.653.190	1.042.755.114	353.650.937.872
Tại ngày 31/12/2022	333.212.679.048	2.877.301.705	981.143.954	337.071.124.707

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

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

(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	BĐS đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	844.000.625.565	1.746.975.245.692	1.720.400.934.676	81.535.118.254	4.545.904.603	4.397.457.828.790
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.388.164.742.456	196.871.538.090	65.339.999.217	287.124.444	1.650.663.404.207
Mua trong năm	-	5.037.092.586	-	-	-	5.037.092.586
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(18.884.037.656)	-	-	(18.884.037.656)
Thanh lý, nhượng bán	-	(34.241.697)	-	-	-	(34.241.697)
Giảm khác	-	(449.675.455)	(519.270.420)	(19.501.852)	-	(988.447.727)
Tại ngày 31/12/2022	844.000.625.565	3.139.693.163.582	1.897.869.164.690	146.855.615.619	4.833.029.047	6.033.251.598.503
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	348.343.904.425	628.559.511.808	662.640.950.129	45.289.118.237	3.804.051.499	1.688.637.536.098
Khấu hao trong năm	13.547.560.318	285.783.571.962	77.129.173.740	8.027.744.632	216.875.195	384.704.925.847
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(2.124.021.522)	-	-	(2.124.021.522)
Thanh lý, nhượng bán	-	(34.241.697)	-	-	-	(34.241.697)
Giảm khác	-	(59.955.959)	(65.618.560)	(348.247)	-	(125.922.766)
Tại ngày 31/12/2022	361.891.464.743	914.248.886.114	737.580.483.787	53.316.514.622	4.020.926.694	2.071.058.275.960
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	495.656.721.140	1.118.415.733.884	1.057.759.984.547	36.246.000.017	741.853.104	2.708.820.292.692
Tại ngày 31/12/2022	482.109.160.822	2.225.444.277.468	1.160.288.680.903	93.539.100.997	812.102.353	3.962.193.322.543

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 547.574.438.207 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 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)**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức	2.505.389.378.526	4.411.024.485.851
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	231.758.159.785	221.179.562.785
Dự án Cụm công nghiệp Long Phước	228.217.355.629	215.486.820.641
Dự án Golf Châu Đức	141.242.440.652	427.954.380.817
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	107.331.827.722	105.636.735.409
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	71.513.418.151	73.786.759.315
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	57.146.799.124	56.881.703.602
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	512.733.370.975	458.031.124.232
Cộng	3.855.332.750.564	5.969.981.572.652

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	2.151.239.001	924.286.453
Các khoản khác	3.433.635.801	3.841.179.136
Cộng	5.584.874.802	4.765.465.589
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	905.470.173.008	912.174.976.796
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	318.499.087.822	287.287.148.603
Công cụ, dụng cụ	10.518.144.007	6.452.326.585
Chi phí trả trước dài hạn khác	327.140.499.156	218.689.458.884
Cộng	1.561.627.903.993	1.424.603.910.868

(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 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	45.253.626.355	45.253.626.355	29.506.711.100	29.506.711.100
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường huyện Châu Đức	110.420.443.633	110.420.443.633	112.619.457.973	112.619.457.973
Phải trả cho các đối tượng khác	567.116.906.090	567.116.906.090	474.733.241.003	474.733.241.003
Cộng	722.790.976.078	722.790.976.078	616.859.410.076	616.859.410.076

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước là bên liên quan	-	168.736.881
Công ty TNHH Nhà bếp Vman Việt Nam	115.350.601.421	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nông sản Á Châu	110.260.790.518	668.000.000
Các khách hàng khác	280.517.556.891	383.966.202.505
Cộng	506.128.948.830	384.802.939.386

(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)

4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	46.108.495.780	212.896.535.704	(251.848.825.138)	171.494.670	7.327.701.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.237.564.578	50.795.112.740	219.631.396.442	(236.846.131.358)	5.948.031.898	38.290.845.144
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.197.325.793	36.922.221.525	(39.577.859.557)	897.649.178	5.439.336.939
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	5.259.714.783	(4.231.387.174)	-	1.028.327.609
Thuế tài nguyên	-	7.553.313.341	25.000.050.428	(22.823.772.030)	-	9.729.591.739
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	2.898.726.406	8.788.452.511	67.266.052.934	(66.605.266.090)	-	6.550.512.949
Phí, lệ phí	-	1.148.162.571	6.794.070.689	(3.360.303.122)	-	4.581.930.138
Thuế khác	2.085.005	5.855.822.176	96.410.185.416	(82.560.307.536)	2.085.005	19.705.700.056
Cộng	4.138.375.989	127.446.684.912	670.180.227.921	(707.853.852.005)	7.019.260.751	92.653.945.590

(Xem trang tiếp theo)

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 31/12/2022.

4.17. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án khu dân cư phường Thống Nhất	27.853.288.088	33.973.150.529
Trích trước tiền thuê đất	24.126.580.558	26.885.570.540
Chi phí phải trả khác	92.856.994.577	84.701.770.496
Cộng	144.836.863.223	145.560.491.565
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	643.452.246.802	643.702.922.190
Chi phí phải trả khác	6.872.197.755	7.719.632.755
Cộng	650.324.444.557	651.422.554.945

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	165.691.528.318	163.584.851.216
Doanh thu chưa thực hiện khác	18.808.952.168	15.264.354.268
Cộng	184.500.480.486	178.849.205.484
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	4.681.902.719.721	4.369.343.131.582
Doanh thu chưa thực hiện khác	35.917.151.761	37.614.867.339
Cộng	4.717.819.871.482	4.406.957.998.921

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

4.19. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	217.383.720.572	-
Nhận ký quỹ, ký cược	55.376.345.153	65.615.613.863
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
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.487.665.659	14.585.484.784
Các khoản phải trả, phải nộp khác	86.914.920.745	60.578.323.953
Cộng	417.545.113.144	188.161.883.615
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	180.414.783.851	126.684.951.076
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	88.904.312.164	94.749.998.164
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	-	220.550.897.205
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.714.287.227	34.131.764.806
Cộng	300.033.383.242	476.117.611.251

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 01/01/2022		Trong năm		Tại ngày 31/12/2022	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	1.122.978.247.519	1.122.978.247.519	1.817.865.473.269	1.859.514.521.473	1.081.329.199.315	1.081.329.199.315
Trái phiếu (*)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	1.222.978.247.519	1.222.978.247.519	1.917.865.473.269	1.959.514.521.473	1.181.329.199.315	1.181.329.199.315
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	3.478.633.116.410	3.478.633.116.410	1.228.286.714.502	1.187.636.534.408	3.519.283.296.504	3.519.283.296.504
Trái phiếu (*)	398.796.000.000	398.796.000.000	301.000.000	100.000.000.000	299.097.000.000	299.097.000.000
Cộng	3.877.429.116.410	3.877.429.116.410	1.228.587.714.502	1.287.636.534.408	3.818.380.296.504	3.818.380.296.504
Tổng cộng	5.100.407.363.929	5.100.407.363.929	3.146.453.187.771	3.247.151.055.881	4.999.709.495.819	4.999.709.495.819

(*) 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.

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	-	-

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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 năm của bất động sản đầu tư là 297.989.641.615 VND;
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
 - + Một phần nhà máy nước Thiện Tân theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TT1 ngày 10/07/2011;
 - + Hệ thống cấp nước Thanh 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 - Trại 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 năm của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 903.603.108.181 VND và 283.675.926.672 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
 - + 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:
 - + Bến tàu 30.000 DWT;
 - + 2 cầu Libebherr (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
 - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đồ 7,15 ha và 2,17 ha thuộc dự án cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

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 năm của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 162.288.862.295 VND và 392.685.837 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 3.768.090.847 VND;
 - + 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-NMXMLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021;
 - + Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 49.209.294.178 VND;
 - + Giá trị còn lại cuối năm của tiền thuê đất trả trước tại khu công nghiệp Châu Đức là 49.209.294.178 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 30.093.982.453 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 34.843.489.846 VND;
 - + 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 Nghé, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020 - HĐBĐ/NHCT924 - SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công Thương Chi nhánh 7;
 - + Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020 /NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7;

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

- + 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 Nghé, 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.
- 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;
 - + Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 13.190.238.842 VND;
 - + Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 69.920.651.525 VND.

4.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	213.263.971.348	175.392.761.502
Tăng trong năm	130.367.535.704	133.665.869.871
Giảm trong năm	(108.104.811.974)	(95.794.660.025)
Số dư cuối năm	235.526.695.078	213.263.971.348

(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)**4.22. Vốn chủ sở hữu****4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2021	3.765.000	107.957	234.048	(90)	(595.686)	481.797	4.331	1.338.515	3.096.123	8.431.995
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	903.325	595.662	1.498.987
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	116.071	-	(116.071)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(74.178)	(57.176)	(131.354)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	(272.944)	(649.436)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	(2.253)	-	-	2.823	-	-	(2.823)	-	(2.253)
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	(33.236)	33.236	-
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	114.788	114.788
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	5.331	2.237	2.496	10.064
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
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	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) vốn trong năm (*)	-	(19.947)	18.813	-	-	-	-	(5.497)	6.631	-
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	(2.232)	(1.876)	(4.108)
Tại ngày 31/12/2022	3.765.000	85.757	252.861	(90)	(592.863)	734.637	9.662	1.672.293	3.593.740	9.520.997

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

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

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

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

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

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

4.22.2. Cổ phiếu

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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)**4.22.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	628.427.719.804	903.325.033.551
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi thuộc về cổ đông công ty mẹ	(74.463.727.824)	(74.177.868.828)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	553.963.991.980	829.147.164.723
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.471	2.202

4.23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	628.200,94	561.849,26
EUR	15,00	15,00
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	8.610.803.452	8.610.803.452

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**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	1.351.438.198.058	1.428.312.666.952
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	155.215.135.392	525.689.528.990
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	1.192.763.569.619	1.147.408.307.633
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	1.067.545.444.509	892.513.207.436
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải	946.322.164.482	796.309.523.541
Doanh thu khác	579.888.180.134	397.065.778.863
Cộng	5.293.172.692.194	5.187.299.013.415
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	120.193.578.409	61.717.010.427

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

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	670.763.746.101	563.352.160.663
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	42.542.478.641	176.615.628.778
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	751.883.751.338	688.451.777.225
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	702.307.416.172	624.309.977.506
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải	819.026.132.602	684.818.994.787
Giá vốn khác	585.916.644.985	360.963.355.357
Cộng	3.572.440.169.839	3.098.511.894.316

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	156.235.056.962	169.358.457.128
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.659.399.962	12.346.180.905
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	-	33.346.480.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	111.238.072.085	129.244.916.270
Doanh thu tài chính khác	38.611.460	-
Cộng	304.171.140.469	344.296.034.303

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	113.822.839.535	119.615.910.836
Dự phòng tổn thất đầu tư	23.867.269.480	1.976.067.893
Lỗ chênh lệch tỷ giá	842.486.370	70.223.528
Chi phí tài chính khác	44.846.731	746.848.614
Cộng	138.577.442.116	122.409.050.871

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	40.473.443.077	41.919.918.427
Chi phí vật liệu	21.214.993.815	16.900.833.038
Chi phí khác bằng tiền	59.882.883.769	61.294.081.724
Cộng	121.571.320.661	120.114.833.189

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

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	238.057.063.657	267.475.889.467
Chi phí vật liệu quản lý	5.299.722.462	3.812.769.509
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.869.793.669	9.765.656.801
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.229.005.127	18.374.892.251
Thuế, phí, lệ phí	17.257.339.066	11.878.093.535
Chi phí dự phòng	11.021.669.271	9.969.455.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.907.597.111	40.273.483.448
Chi phí khác bằng tiền	86.442.307.992	84.738.044.119
Cộng	433.084.498.355	446.288.284.383

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí mua hàng thương mại	62.500.265.633	31.609.670.832
Chi phí nguyên vật liệu	664.164.149.041	575.586.446.583
Chi phí nhân công	755.047.007.987	776.764.155.062
Chi phí khấu hao tài sản cố định	930.795.401.549	778.552.434.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.529.098.642.906	1.078.015.529.715
Chi phí khác bằng tiền	585.902.310.788	538.983.858.130
Cộng	5.527.507.777.904	3.779.512.094.364

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	23.193.028.942
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	26.930.536.544	15.050.764.086
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	23.160.874.609	24.329.923.446
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	7.826.018.045	7.709.406.071
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	58.033.918.611	39.806.050.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	-	683.910.530
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	2.938.951.418	50.227.246.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	19.485.959.357	22.188.311.928
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	24.282.114.966	23.910.857.107
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	6.059.030.574	4.898.227.917
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	46.811.479.061	73.056.583.075
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.858.322.235	5.312.884.271
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	1.231.218.723	1.947.063.297
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	219.618.424.143	292.314.257.717

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

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tài sản thuế hoãn lại	58.656.472.807	40.278.935.578

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

	Khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021 Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	1.097.057.918 (409.815.714)	22.125.551.777 (10.599.368.468)	19.874.063 28.045.636.002	23.242.483.758 17.036.451.820
Tại ngày 01/01/2022 Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	687.242.204 8.320.667	11.526.183.309 (1.217.594.009)	28.065.510.065 19.586.810.571	40.278.935.578 18.377.537.229
Tại ngày 31/12/2022	695.562.871	10.308.589.300	47.652.320.636	58.656.472.807

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 năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.227.575.071.437	3.081.387.839.194

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(2.217.931.783.493)	(2.595.323.910.573)

(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 hạ tầng;
- Lĩnh vực kinh doanh cung cấp nước sạch;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cảng;
- Lĩnh vực kinh doanh xử lý chất thải;
- Các lĩnh vực khác.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022:

	<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>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	1,351,438	1,428,313	155,215	525,690	1,192,764	1,147,408	1,067,545	892,513	946,322	796,309	579,888	397,061	5,293,172	5,187,294

(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 (TIẾP THEO)

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng công</u>	
	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất														
Kết quả của bộ phận	680,674	864,963	112,673	349,072	440,881	458,955	365,238	268,203	127,294	111,491	(6,028)	36,098	1,720,732	2,088,782
Chi phí không phân bổ													(554,656)	(566,403)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													2,457	(6,886)
Lợi nhuận khác không phân bổ													(14,317)	36,885
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính													1,154,216	1,552,378
Thu nhập tài chính													304,171	344,296
Chi phí tài chính													(138,577)	(122,409)
Lợi nhuận trước thuế													1,319,810	1,774,265
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(219,618)	(292,314)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													18,377	17,036
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp													1,118,569	1,498,987

Các thông tin khác

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng công</u>	
	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u>
Tài sản không phân bổ													22,664,367	21,971,770
Nợ phải trả không phân bổ													13,143,370	12,698,978

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng công</u>	
	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
Chi phí mua sắm tài sản													(1,696,424)	(2,075,748)
Chi phí khấu hao													930,795	778,552

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.

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	9.359.782.614	9.199.820.643
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.415.006.673	857.737.220
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	390.844.304	293.508.224
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	56.865.089	9.563.840
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	55.289.850	39.503.800
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	13.182.048	1.991.040
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	3.628.800	11.199.100
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	11.294.599.378	10.413.323.867
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.219.320.000	2.106.648.940
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	5.713.699.087	93.062.403.717
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	364.435.200
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	16.875.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	12.921.945
Cộng - Xem thêm Mục 4.5	5.713.699.087	93.456.635.862

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	27.111.365.760	12.902.134.654
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng		
Cấp nước Đồng Nai	7.565.066.683	4.791.468.554
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.588.851.623	6.873.328.578
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.988.342.289	3.307.169.747
Công ty TNHH Tiên Triết	-	1.632.609.567
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	45.253.626.355	29.506.711.100

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	114.475.149.037	56.704.453.296
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.621.921.480	2.199.481.040
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	634.984.149	591.828.859
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	516.568.325	575.292.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	410.938.402	339.846.168
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	402.909.545	464.147.022
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng		
Cấp nước Đồng Nai	131.107.471	544.208.871
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	-	1.090.900
Công ty TNHH Tiên Triết	-	296.662.021
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	120.193.578.409	61.717.010.427

Mua hàng hóa, dịch vụ:

Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	127.410.272.846	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	80.979.431.033	57.962.019.681
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	59.653.757.598	50.787.945.502
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	522.291.875	838.875.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng		
Cấp nước Đồng Nai	7.875.683.933	655.154.774
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	31.632.800	253.507.720
Công ty TNHH Tiên Triết	-	4.097.814.740
Cộng	276.473.070.085	114.595.317.417

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 - công ty con tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này 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 - công ty con tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này 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- công ty con 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 năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.330.945.000	1.336.112.620
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.333.452.396	1.199.256.741
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.220.394.396	1.120.866.035
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.125.495.395	602.861.224
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.122.865.395	1.067.454.855
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	214.861.395	205.658.790
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	214.861.395	205.658.790
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/04/2021)	-	408.015.443
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	759.348.000	754.363.936
Cộng		<u>7.322.223.372</u>	<u>6.900.248.434</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	703.937.000	546.875.242
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên	125.335.814	355.056.696
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	125.335.814	119.967.628
Cộng		954.608.628	1.021.899.566

10. CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công trình xây dựng khu xử lý chất thải tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	20.465.787.818	7.063.994.974

11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31/12/2022, Tập đoàn có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	43.327.311.309	47.432.676.008
Trên 1 năm đến 5 năm	167.257.235.557	168.991.815.535
Trên 5 năm	744.316.877.128	788.246.224.831
Cộng	954.901.423.994	1.004.670.716.374

(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)**12. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

		Tại ngày 01/01/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND (Đã được báo cáo trước đây)
	Mã số	(Được báo cáo lại)	
Tài sản ngắn hạn	100	6.600.327.947.445	6.599.821.857.975
Tài sản ngắn hạn khác	150	92.797.292.660	92.291.203.190
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.138.375.989	3.632.286.519
Tài sản dài hạn	200	15.371.442.169.819	15.378.555.469.510
Tài sản cố định	220	4.634.139.748.740	4.640.198.960.431
Tài sản cố định hữu hình	221	4.280.488.810.868	4.286.548.022.559
Nguyên giá	222	8.553.043.776.980	8.551.038.842.572
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(4.272.554.966.112)	(4.264.490.820.013)
Tài sản dở dang dài hạn	240	5.969.981.572.652	6.002.270.042.050
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	32.288.469.398
Đầu tư tài chính dài hạn	250	472.923.115.630	473.977.203.630
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	169.948.164.350	171.002.252.350
Tài sản dài hạn khác	260	1.464.882.846.446	1.432.594.377.048
Chi phí trả trước dài hạn	261	1.424.603.910.868	1.392.315.441.470
Nợ phải trả	300	12.698.978.398.077	12.703.129.109.101
Nợ ngắn hạn	310	3.272.538.213.457	3.274.688.924.481
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	616.859.410.076	616.880.110.076
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	384.802.939.386	382.802.939.386
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	127.446.684.912	112.653.996.180
Phải trả người lao động	314	169.168.985.816	163.968.985.816
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	145.560.491.565	150.942.518.113
Phải trả ngắn hạn khác	319	188.161.883.615	206.902.556.823
Nợ dài hạn	330	9.426.440.184.620	9.428.440.184.620
Người mua trả tiền trước dài hạn	331	11.753.755.089	13.753.755.089
Vốn chủ sở hữu	410	9.272.791.719.187	9.275.248.218.384
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	9.662.316.934	4.331.087.435
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.641.277.395.026	1.641.633.516.662
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	737.952.361.475	739.715.834.683
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	903.325.033.551	901.917.681.979
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	3.512.185.278.899	3.519.616.885.959

(Xem trang tiếp theo)

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

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

		Năm 2021	Năm 2021
		VND	VND
	Mã số	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.187.299.013.415	5.187.428.888.415
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.187.294.057.715	5.187.423.932.715
Giá vốn hàng bán	11	3.098.511.894.316	3.087.253.430.304
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.088.782.163.399	2.100.170.502.411
Chi phí tài chính	22	122.409.050.871	121.046.970.344
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23	119.615.910.836	118.253.830.309
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	446.288.284.383	444.508.859.140
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	1.737.380.199.111	1.751.910.043.893
Thu nhập khác	31	50.161.545.858	31.420.872.650
Chi phí khác	32	13.276.785.217	10.528.615.269
Lợi nhuận khác	40	36.884.760.641	20.892.257.381
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.774.264.959.752	1.772.802.301.274
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	292.314.257.717	292.205.084.294
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.498.987.153.855	1.497.633.668.800
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	903.325.033.551	901.917.681.979
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	595.662.120.304	595.715.986.821
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.202	2.378
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	2.202	2.378

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

		Năm 2021	Năm 2021
		VND	VND
	Mã số	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	01	1.774.264.959.752	1.772.802.301.274
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	778.552.434.042	773.389.231.367
Chi phí lãi vay	06	119.615.910.836	118.253.830.309
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	2.367.459.007.817	2.359.471.066.137
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(185.868.688.971)	(187.676.475.668)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	29.503.985.802	49.033.216.504
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	112.368.999.259	117.845.917.061
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(465.974.275.752)	(485.503.506.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.136.913.651.181	1.132.594.840.606
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.075.747.556.467)	(2.073.742.622.059)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(2.720.388.876.167)	(2.718.075.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.159.966.396.216)	(1.155.647.585.641)



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)

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

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

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



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023



DN - BÁO CÁO NGOẠI BẢNG - HỢP NHẤT

Đơn vị tính đồng

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Nợ phải thu khó đòi	110		79.433.146.962,00	78.380.547.595,00
a) Nợ phải thu khó đòi phát sinh trong năm	111		1.052.599.367,00	21.132.200.405,00
b) Nợ phải thu khó đòi đã xử lý trong năm	112		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong nước	120		1.181.329.199.315,00	1.222.978.247.519,00
a) Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	121		1.081.329.199.315,00	1.122.978.247.519,00
b) Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn còn lại	122		100.000.000.000,00	100.000.000.000,00
3. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn nước ngoài	130		-	-
a) Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	131		-	-
b) Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn khác còn lại	132		-	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong nước	140		3.818.380.296.504,00	2.712.484.200.983,00
a) Vay dài hạn các NHTM, TCTD	141		3.519.283.296.504,00	2.313.688.200.983,00
b) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	142		299.097.000.000,00	398.796.000.000,00
c) Thuế tài chính dài hạn trong nước	143		-	-
d) Các khoản vay dài hạn trong nước khác	144		-	-
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn nước ngoài	150		890.223.021.594,00	1.164.944.915.427,00
a) Vay lại vốn ODA của Chính phủ	151		890.223.021.594,00	1.164.944.915.427,00
b) Vay nước ngoài được Chính phủ bảo lãnh	152		-	-
c) Vay nước ngoài theo hình thức tự vay, tự trả	153		-	-
d) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	154		-	-
e) Các khoản vay nước ngoài còn lại	155		-	-
6. Nợ phải trả quá hạn	156		-	-
7. Thuế và các khoản phát sinh còn phải nộp NSNN năm trước chuyển sang	157		123.308.308.923,00	67.117.302.992,00
8. Vốn điều lệ	200		3.765.000.000.000,00	3.765.000.000.000,00
9. Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	300		670.180.227.921,00	1.065.481.884.680,00
a) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh nội địa	310		670.180.227.921,00	1.065.481.884.680,00
b) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh XNK	330			-
c) Cổ tức, số lợi nhuận còn lại phát sinh phải nộp NSNN	350			-
10. Thuế và các khoản phát sinh đã nộp NSNN	351		707.853.852.005,00	1.009.290.878.749,00
- Lợi nhuận đã nộp NSNN	352		374.756.700.000,00	374.756.700.000,00
11. Thuế và các khoản còn phải nộp NSNN chuyển năm sau	360		85.634.684.839,00	123.308.308.923,00
12. Tổng quỹ lương	622		547.478.291.328,00	605.581.399.080,00
13. Số lao động bình quân (người)	610		2.660,00	2.635,00
14. Tiền lương bình quân người/năm	623		205.818.906,51	229.822.162,84

Đồng Nai, ngày 11 tháng 5 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thanh Hải