

RSM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11- 43

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

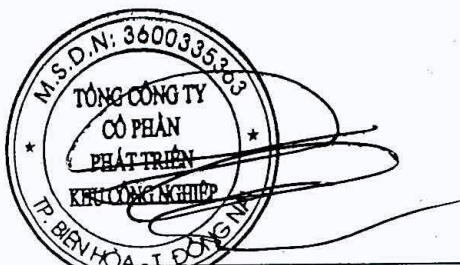
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Số: 290/2023/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 riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4732-2019-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

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		1.118.270.227.949	1.013.019.794.143
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	146.097.599.464	28.158.397.911
1. Tiền	111		116.097.599.464	28.158.397.911
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		869.880.000.000	781.295.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	869.880.000.000	781.295.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.432.803.638	190.053.803.608
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.856.690.736	53.557.767.261
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		561.476.040	907.855.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	30.070.901.413	145.978.292.155
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(17.056.264.551)	(10.390.110.808)
IV. Hàng tồn kho	140		10.967.533.820	12.134.386.778
1. Hàng tồn kho	141	4.6	10.967.533.820	12.134.386.778
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.892.291.027	1.378.205.846
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	422.051.307	243.261.360
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	6.271.379.200	1.132.859.481
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	5.198.860.520	2.085.005

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		3.359.100.009.355	3.373.339.430.619
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.274.817.500	200.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	1.074.817.500	-
II. Tài sản cố định	220		4.261.666.834	12.973.727.287
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.672.006.674	3.588.342.643
Nguyên giá	222		13.957.728.268	13.879.024.565
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.285.721.594)	(10.290.681.922)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	1.589.660.160	9.385.384.644
Nguyên giá	228		6.293.967.770	14.248.840.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.704.307.610)	(4.863.455.606)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	29.521.654.282	29.263.522.148
1. Nguyên giá	231		144.992.848.847	142.408.783.302
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(115.471.194.565)	(113.145.261.154)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		29.925.705.705	6.424.868.403
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	29.925.705.705	6.424.868.403
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.176.852.406.727	3.204.885.275.373
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.314.423.201.487	1.314.856.869.951
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(31.481.829.327)	(3.882.629.145)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		117.263.758.307	119.592.037.408
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	117.263.758.307	119.592.037.408
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.477.370.237.304	4.386.359.224.762

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		105.249.986.632	84.811.957.883
I. Nợ ngắn hạn	310		68.402.985.717	51.211.957.883
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	11.422.357.785	6.534.766.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	3.738.464.827	4.006.439.156
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.353.796.725	10.994.118.800
4. Phải trả người lao động	314	4.15	4.348.738.316	4.781.658.972
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		140.000.000	1.196.831.378
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	542.074.275
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	24.256.966.425	589.513.984
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	23.142.661.639	22.566.554.586
II. Nợ dài hạn	330		36.847.000.915	33.600.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	36.847.000.915	33.600.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.372.120.250.672	4.301.547.266.879
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	4.372.120.250.672	4.301.547.266.879
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.099.384.228	65.134.440.658
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		521.110.966.444	471.502.926.221
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		65.779.438.937	52.204.054.819
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		455.331.527.507	419.298.871.402
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.477.370.237.304	4.386.359.224.762



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

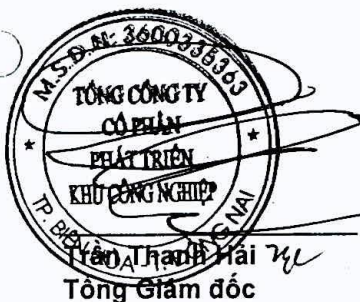
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

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	165.955.834.629	198.107.340.905
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		165.955.834.629	198.107.340.905
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	136.701.032.871	87.885.042.522
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.254.801.758	110.222.298.383
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	517.428.863.638	380.622.060.146
6. Chi phí tài chính	22	5.4	27.684.343.706	4.906.339.392
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	359.671.233
7. Chi phí bán hàng	25		252.381.411	1.612.657.451
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	51.019.451.039	44.109.977.342
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		467.727.489.240	440.215.384.344
10. Thu nhập khác	31		842.460.000	2.276.516.000
11. Chi phí khác	32	5.6	13.238.421.733	-
12. Lợi nhuận khác	40		(12.395.961.733)	2.276.516.000
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		455.331.527.507	442.491.900.344
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	-	23.193.028.942
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		455.331.527.507	419.298.871.402



Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		455.331.527.507	442.491.900.344
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	3.953.035.278	4.022.562.548
Các khoản dự phòng	03		34.265.353.925	7.423.213.228
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		72.905.733	296.223
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(510.292.730.614)	(379.971.930.146)
Chi phí lãi vay	06		-	359.671.233
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		(11.639.371.895)	74.325.713.430
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		65.028.826.293	(75.192.635.181)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.228.623.920	98.685.550
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		21.339.656.258	5.775.162.664
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.149.489.154	57.311.004.633
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(359.671.233)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(9.987.823.030)	(26.214.584.291)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		23.860.000	11.920.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.714.496.661)	(6.929.470.376)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		60.428.764.039	28.826.125.196
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		(22.728.396.055)	(7.591.266.043)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.129.530.000.000)	(1.137.088.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.040.945.000.000	1.313.688.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(192.977.300.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		545.378.439.302	367.893.499.547
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		434.065.043.247	343.924.933.504

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

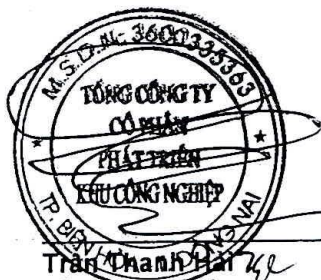
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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 đi vay	33		-	278.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(278.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(376.481.700.000)	(376.481.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(376.481.700.000)	(376.481.700.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		118.012.107.286	(3.730.641.300)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.158.397.911	31.889.335.434
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(72.905.733)	(296.223)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	146.097.599.464	28.158.397.911



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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/QĐ-UBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 29 tháng 06 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.765.000.000.000 VND.

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
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%
2.	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	57,86%
3.	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%
4.	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%
5.	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	51,19%
6.	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%

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)****Công ty con gián tiếp:**

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
1.	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 Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	37,95%
2.	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	20,00%
3.	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	46,84%
4.	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	46,22%
5.	Công ty Cổ phần Soandezzi 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	42,00%
6.	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%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)***Công ty liên kết:*

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
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%
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%
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%
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%
5.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%

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

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 05 năm).

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11. 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.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.13. Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2022 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. 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.

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở Mục 3.8.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu hợp đồng hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày ở Mục 3.11.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.19. Chi phí tài chính

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

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí khác,...).

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|---|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất: | 0% |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác: | 10% |

Các loại thuế khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.22. Các bên liên quan

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	61.209.948	8.821.174
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	116.036.389.516	28.149.576.737
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
Cộng	146.097.599.464	28.158.397.911

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 02 tháng tại ngày 31/12/2022 với lãi suất 6,0%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 - 12 tháng	869.880.000	869.880.000	781.295.000	781.295.000

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần						
Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.042.532.072.000	-	849.100.146.787	1.996.459.920.000	-
Công ty Cổ phần						
Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	1.320.581.556.000	-	242.452.980.000	879.443.082.000	-
Công ty Cổ phần						
Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	486.305.000.000	-	201.688.600.000	666.493.800.000	-
Công ty Cổ phần						
Phát triển Đô thị Công						
ng nghiệp Số 2	200.655.000.000	398.902.140.000	-	200.655.000.000	1.046.789.352.000	-
Công ty Cổ phần						
Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	233.877.974.358	-	197.027.735.730	288.192.690.000	-
Công ty Cổ phần						
Đầu tư Xây dựng và						
Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	53.478.099.180	-	53.838.407.700	138.580.200.000	-
Cộng	1.744.762.870.217		-	1.744.762.870.217		-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	1.227.208.000.000	-	488.352.527.264	3.185.120.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	822.043.500.000	-	255.000.000.000	634.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	367.475.500.000	-	172.866.022.000	470.091.300.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	30.000.000.000	-	12.600.000.000	28.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.452.711.215	(*)	-	10.886.379.679	(*)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	19.041.739.200	-	10.295.294.400	18.540.640.800	-
Cộng	1.314.423.201.487		-	1.314.856.869.951		-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần						
Đầu tư Xây dựng						
Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(26.245.848.372)	72.516.189.000	(*)	(2.646.727.090)
Công ty Cổ phần Amata	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT						
319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(5.235.980.955)	20.250.000.000	(*)	(1.235.902.055)
Công ty Cổ phần Xây						
dựng Dân dụng Công						
nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần						
Công trình Giao thông						
Đồng Nai	1.711.890.000	1.784.583.300	-	1.711.890.000	10.023.240.000	-
Cộng	149.148.164.350	(31.481.829.327)		149.148.164.350	(3.882.629.145)	

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có chứng khoán đã niêm yết, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm do Sở Giao dịch chứng khoán công bố và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần DC Polymers Việt Nam	21.647.454.885	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	14.120.027.632	10.698.769.994
Công ty TNHH Ông Thép Sài Gòn	12.775.451.040	12.775.451.040
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	7.717.486.791	5.688.872.455
Các khách hàng khác (*)	9.596.270.388	24.394.673.772
Cộng	65.856.690.736	53.557.767.261

(*) 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. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với bên liên quan (*)				
- Xem thêm Mục 6	5.713.699.087	-	93.062.403.717	-
Đặt cọc cho bên liên quan	-	-	1.031.515.500	-
Dự thu lãi tiền gửi	20.280.242.000	-	20.591.714.000	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ Đá Xuân Hòa	2.567.401.945	-	2.575.197.600	-
Phải thu khác	1.035.258.381	-	28.243.161.338	-
Cộng	30.070.901.413	-	145.978.292.155	-

Dài hạn:

Đặt cọc cho bên liên quan			
- Xem thêm Mục 6	1.074.817.500	-	-

(*) 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 liền kề vườn tại khu dân cư số 3, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	26.711.080.132	9.654.815.581	19.281.012.125	8.890.901.317

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 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	13.113.589.243	4.220.237.884	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	9.792.331.605	4.410.949.957	Từ 6 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 6 tháng đến dưới 3 năm	5.081.341.443	2.356.842.225	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Công trình Giao Thông Đồng Nai	1.690.996.680	413.101.282	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	1.398.241.924	395.212.523	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp Số 9	1.235.736.739	446.515.217	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	876.781.816	384.581.303	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Các khách hàng khác	3.560.801.691	2.111.185.953	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	2.132.315.337	1.343.315.309	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	26.711.080.132	9.654.815.581		19.281.012.125	8.890.901.317	

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.326.182.881	-	11.330.487.211	-
Mỏ đá Xuân Hòa	6.492.573.974	-	6.425.125.871	-
Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Khác	-	-	1.071.752.433	-
Hàng hóa	641.350.939	-	803.899.567	-
Cộng	10.967.533.820	-	12.134.386.778	-

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2022	3.646.591.259	7.307.357.943	2.925.075.363	13.879.024.565
Mua trong năm	-	-	78.703.703	78.703.703
Tại ngày 31/12/2022	3.646.591.259	7.307.357.943	3.003.779.066	13.957.728.268
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2022	3.646.591.259	4.853.133.913	1.790.956.750	10.290.681.922
Khấu hao trong năm	-	608.870.672	386.169.000	995.039.672
Tại ngày 31/12/2022	3.646.591.259	5.462.004.585	2.177.125.750	11.285.721.594
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2022	-	2.454.224.030	1.134.118.613	3.588.342.643
Tại ngày 31/12/2022	-	1.845.353.358	826.653.316	2.672.006.674

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

(Xem trang tiếp theo)

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2022	13.631.953.886	616.886.364	14.248.840.250
Giảm khác	(7.954.872.480)	-	(7.954.872.480)
Tại ngày 31/12/2022	5.677.081.406	616.886.364	6.293.967.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	4.477.303.038	386.152.568	4.863.455.606
Khấu hao trong năm	504.629.460	154.962.000	659.591.460
Giảm khác	(818.739.456)	-	(818.739.456)
Tại ngày 31/12/2022	4.163.193.042	541.114.568	4.704.307.610
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	9.154.650.848	230.733.796	9.385.384.644
Tại ngày 31/12/2022	1.513.888.364	75.771.796	1.589.660.160

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	96.027.990.062	-	-	96.027.990.062
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.438.070.440	662.515.705	-	15.100.586.145
Hệ thống điện, camera KCN Biên Hòa 1	3.914.698.943	83.175.852	(34.241.697)	3.963.633.098
Nhà xưởng KCN Châu Đức	28.028.023.857	1.872.615.685	-	29.900.639.542
Cộng	142.408.783.302	2.618.307.242	(34.241.697)	144.992.848.847
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	93.914.706.199	719.399.000	-	94.634.105.199
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.404.630.223	17.930.108	-	14.422.560.331
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.446.286.732	104.911.000	(34.241.697)	3.516.956.035
Nhà xưởng KCN Châu Đức	1.379.638.000	1.517.935.000	-	2.897.573.000
Cộng	113.145.261.154	2.360.175.108	(34.241.697)	115.471.194.565
Giá trị còn lại:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	2.113.283.863			1.393.884.863
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	33.440.217			678.025.814
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	468.412.211			446.677.063
Nhà xưởng KCN Châu Đức	26.648.385.857			27.003.066.542
Cộng	29.263.522.148			29.521.654.282

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 110.126.865.144 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	29.892.328.013	1.360.954.435
Chi phí xây dựng dở dang khác	33.377.692	5.063.913.968
Cộng	29.925.705.705	6.424.868.403

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khác	422.051.307	243.261.360
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức	111.384.568.850	113.911.481.623
Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1	4.021.627.871	4.216.064.422
Công cụ dụng cụ	564.197.895	852.677.672
Chi phí khác	1.293.363.691	611.813.691
Cộng	117.263.758.307	119.592.037.408

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 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 6	87.460.578	87.460.578	2.844.595.075	2.844.595.075
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Tân Việt	3.790.024.859	3.790.024.859	737.075.000	737.075.000
Công ty TNHH Tân Việt	3.296.821.248	3.296.821.248	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	4.248.051.100	4.248.051.100	2.953.096.657	2.953.096.657
Cộng	11.422.357.785	11.422.357.785	6.534.766.732	6.534.766.732

4.13. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Bepharco Health Care	3.000.000.000	-
Các khách hàng khác	738.464.827	4.006.439.156
Cộng	3.738.464.827	4.006.439.156

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2022 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2022 VND		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.132.859.481		15.181.112.094	(10.042.592.375)	6.271.379.200		
	Tại ngày 01/01/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2022 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	4.086.467.509	16.915.981.020	(10.959.856.154)	(10.042.592.375)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.791.047.515	-	(9.987.823.030)	-	5.196.775.515	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	943.103.024	4.017.384.810	(3.996.215.666)	-	-	964.272.168
Thuế tài nguyên	-	277.698.697	2.140.977.421	(2.176.893.221)	-	-	241.782.897
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	726.121.775	20.534.674.789	(21.260.796.564)	-	-	-
Thuế, phí và lệ phí khác	2.085.005	169.680.280	1.302.057.756	(1.323.996.376)	-	2.085.005	147.741.660
Cộng	2.085.005	10.994.118.800	44.911.075.796	(49.705.581.011)	(10.042.592.375)	5.198.860.520	1.353.796.725

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2022 còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2022.

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	3.976.306.800	-
Cổ tức phải trả	43.640.000	33.540.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.237.019.625	555.973.984
Cộng	24.256.966.425	589.513.984
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	3.247.000.915	-
Cộng	36.847.000.915	33.600.000.000

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT - Xem thêm Mục 6.

4.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	22.566.554.586	20.503.250.426
Trích lập trong năm	8.266.743.714	8.980.854.536
Tăng khác	23.860.000	11.920.000
Sử dụng trong năm	(7.714.496.661)	(6.929.470.376)
Số dư cuối năm	23.142.661.639	22.566.554.586

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	3.765.000.000.000	(90.100.000)	44.192.605.476	458.618.544.537	4.267.721.050.013
Lãi trong năm trước	-	-	-	419.298.871.402	419.298.871.402
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.941.835.182	(20.941.835.182)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.980.854.536)	(8.980.854.536)
Chia cổ tức	-	-	-	(376.491.800.000)	(376.491.800.000)
Tại ngày 01/01/2022	3.765.000.000.000	(90.100.000)	65.134.440.658	471.502.926.221	4.301.547.266.879
Lãi trong năm nay	-	-	-	455.331.527.507	455.331.527.507
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.964.943.570	(20.964.943.570)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.266.743.714)	(8.266.743.714)
Chia cổ tức	-	-	-	(376.491.800.000)	(376.491.800.000)
Tại ngày 31/12/2022	<u>3.765.000.000.000</u>	<u>(90.100.000)</u>	<u>86.099.384.228</u>	<u>521.110.966.444</u>	<u>4.372.120.250.672</u>

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

4.18.3. 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

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

4.18.4. Cổ tức

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức năm 2020 (10%)	-	376.491.800.000
Cổ tức năm 2021 (10%)	376.491.800.000	-
Cộng	376.491.800.000	376.491.800.000

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 91/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2022, cổ tức năm 2021 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	56.624,90	615,72
EUR	15,00	15,00

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu hợp đồng hợp tác kinh doanh	111.777.691.100	-
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	46.116.212.273	41.365.364.162
Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	2.958.089.900	153.761.494.023
Doanh thu khác	5.103.841.356	2.980.482.720
Cộng	165.955.834.629	198.107.340.905
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	112.673.565.992	1.066.870.042

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	100.465.094.922	-
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	29.893.226.272	34.417.528.722
Giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	5.899.853.179	53.180.583.025
Giá vốn khác	442.858.498	286.930.775
Cộng	136.701.032.871	87.885.042.522

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	472.117.529.136	338.740.587.999
Lãi tiền gửi	45.311.334.502	41.881.472.147
Cộng	517.428.863.638	380.622.060.146

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	27.599.200.182	3.882.629.145
Chi phí tài chính khác	85.143.524	1.023.710.247
Cộng	27.684.343.706	4.906.339.392

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.294.243.211	24.093.232.466
Chi phí đồ dùng văn phòng	738.447.944	802.680.182
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.150.001.672	1.160.038.449
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.666.153.743	3.540.584.083
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.405.896.181	1.700.572.018
Chi phí khác bằng tiền	14.760.708.288	12.808.870.144
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	<i>4.212.666.000</i>	<i>4.001.061.564</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>10.548.042.288</i>	<i>8.807.808.580</i>
Cộng	51.019.451.039	44.109.977.342

5.6. Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Điều chỉnh giảm giá trị còn lại quyền sử dụng đất khách sạn Trảng Bom	7.136.133.024	-
Điều chỉnh giảm giá trị các dự án khác	6.102.288.709	-
Cộng	13.238.421.733	-

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	25.294.243.211	24.093.232.466
Chi phí khấu hao	3.953.035.278	4.022.562.548
Chi phí dự phòng	6.666.153.743	3.540.584.083
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.144.835.395	7.569.429.247
Chi phí khác bằng tiền	41.910.293.364	94.599.567.656
Cộng	186.968.560.991	133.825.376.000

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	455.331.527.507	442.491.900.344
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	14.725.754.024	12.213.832.367
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	(472.117.529.136)	(338.740.587.999)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(2.060.247.605)	115.965.144.712
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	23.193.028.942

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

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

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

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

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt (đến ngày 16/01/2022)
19. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	5.713.699.087	93.062.403.717
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	1.031.515.500
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	5.713.699.087	94.093.919.217
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.074.817.500	-
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	87.460.578	157.462.870
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	1.021.633.738
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	32.888.900
Công ty TNHH Tiên Triết	-	1.632.609.567
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	87.460.578	2.844.595.075
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	33.600.000.000	33.600.000.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	111.777.691.100	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	434.718.450	371.579.100
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	256.535.602	224.327.126
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	204.620.840	174.301.795
Công ty TNHH Tiên Triết	-	296.662.021
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	112.673.565.992	1.066.870.042

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	100.465.094.922	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.665.442.525	4.351.377.256
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.193.959.767	3.328.362.861
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	118.944.980	143.148.064
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	15.581.692	-
Công ty TNHH Tiên Triết	-	4.097.814.740
Cộng	106.509.023.886	11.920.702.921
Góp vốn hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	17.449.200.697	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	115.180.380.000	76.786.920.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	61.369.560.000	61.369.560.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	56.677.320.000	33.061.770.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	51.307.900.000	34.667.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	51.190.000.000	30.714.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	46.840.000.000	46.840.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	38.250.000.000	15.300.000.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.370.276.800	15.370.276.800
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.823.280.000	2.630.880.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.362.500.000	2.362.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.002.196.800	1.731.067.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	840.000.000	840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	-	5.081.274.000
Cộng	447.213.413.600	328.755.748.000
Cổ tức đã chia:		
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	90.900.000	90.900.000
Cam kết bảo lãnh:		
▪ Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.		

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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		7.322.223.372	6.900.248.434

7. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

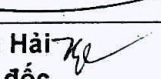
Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. 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 Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.




Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc


Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023



TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KCN

Kỳ năm 2022

DN - BÁO CÁO NGOẠI BẢNG - ME

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Nợ phải thu khó đòi	110		26.711.080.132,00	19.281.012.125,00
a) Nợ phải thu khó đòi phát sinh trong năm	111		7.430.068.007,00	3.589.751.918,00
b) Nợ phải thu khó đòi đã xử lý trong năm	112		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong nước	120		-	-
a) Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	121		-	-
b) Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn còn lại	122		-	-
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		-	-
a) Vay dài hạn các NHTM, TCTD	141		-	-
b) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	142		-	-
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		-	-
a) Vay lại vốn ODA của Chính phủ	151		-	-
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		10.992.033.795,00	9.026.101.464,00
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		419.667.775.796,00	440.155.328.359,00
a) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh nội địa	310		44.911.075.796,00	65.398.628.359,00
b) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh XNK	330		-	-
c) Cổ tức, số lợi nhuận còn lại phát sinh phải nộp NSNN	350		374.756.700.000,00	374.756.700.000,00
10. Thuế và các khoản phát sinh đã nộp NSNN	351		434.504.873.386,00	438.189.396.028,00
- 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		(3.845.063.795,00)	10.992.033.795,00
12. Tổng quỹ lương	622		22.216.992.000,00	21.604.260.000,00
13. Số lao động bình quân (người)	610		50,00	50,00
14. Tiền lương bình quân người/năm	623		444.339.840,00	432.085.200,00

Đồng Nai, ngày 11 tháng 5 năm 2023



Trần Thanh Hải