

Số: 237/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 28 tháng 04 năm 2022

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

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
- Tên viết tắt: TỔNG CÔNG TY SONADEZI
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Phạm Trần Hòa Hiệp – Người CBTT
- Loại thông tin công bố:  
 định kỳ       bất thường       24h       theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2022 và giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 28/04/2022 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2022 và văn bản số 236/SNZ-KT ngày 28/04/2022.

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

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



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

Số: 236 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 28 tháng 4 năm 2022

V/v Giải trình tình hình biến động  
lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo  
tài chính hợp nhất quý I/2022

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. Tổ chức đại chúng: **Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**
2. Tên giao dịch: Tổng công ty Sonadezi
3. Trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251)8860561 Fax: (0251)8860573

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, cấp thay đổi gần đây nhất ngày 06/05/2021.

2. Nội dung:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I năm 2022 như sau:

\* Báo cáo tài chính hợp nhất:

Đvt: đồng

| Stt | Nội dung                                 | Quý I/2022      | Quý I/2021      | Tỷ lệ          |
|-----|--|-----------------|-----------------|----------------|
| 1   | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 247.371.079.865 | 309.825.954.006 | Giảm<br>20,16% |


Lợi nhuận sau thuế TNDN quý I/2022 giảm so với quý I/2021 nguyên nhân là do:

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 16,50%

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 29,59%

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 21,43% làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 20,16%.

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



Trần Thanh Hải



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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **HỢP NHẤT QUÝ I/2022**

**Đồng Nai, tháng 04 năm 2022**

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                                 | <b>Mã số</b> | <b>TM</b>  | <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>Tại ngày 01/01/2022</b> |
|--|--------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b>   |            | <b>6.860.382.706.189</b>   | <b>6.599.821.857.975</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b>   | <b>4.1</b> | <b>1.587.776.847.545</b>   | <b>1.350.305.311.174</b>   |
| 1. Tiền  | 111          |            | 514.675.548.495            | 397.118.313.494            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112          |            | 1.073.101.299.050          | 953.186.997.680            |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b>   | <b>4.2</b> | <b>2.518.234.213.290</b>   | <b>2.603.918.002.058</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                      | 121          |            | 222.213.419.999            | 222.213.419.999            |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123          |            | 2.296.020.793.291          | 2.381.704.582.059          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b>   |            | <b>2.161.704.935.407</b>   | <b>2.141.077.284.275</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131          | 4.3        | 691.239.093.772            | 678.835.146.546            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132          | 4.4        | 1.204.373.711.061          | 1.232.737.360.269          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                      | 136          | 4.5        | 304.302.710.321            | 267.715.357.207            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137          | 4.6        | (38.210.579.747)           | (38.210.579.747)           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b>   | <b>4.7</b> | <b>485.971.772.256</b>     | <b>412.230.057.278</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141          |            | 486.104.954.206            | 412.363.239.228            |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              | 149          |            | (133.181.950)              | (133.181.950)              |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b>   |            | <b>106.694.937.691</b>     | <b>92.291.203.190</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151          | 4.8        | 5.534.767.135              | 4.765.465.589              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152          |            | 100.492.738.457            | 83.893.451.082             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 153          | 4.16       | 667.432.099                | 3.632.286.519              |

(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, KCN 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 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>TM</b> | <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>Tại ngày 01/01/2022</b> |
|---|--------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |           | <b>15.583.190.332.700</b>  | <b>15.378.555.469.510</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |           | <b>121.312.771.474</b>     | <b>120.694.593.659</b>     |
| 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       | 127.588.849.874            | 126.970.672.059            |
| 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          | 4.6       | (6.550.618.400)            | (6.550.618.400)            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |           | <b>4.544.273.284.824</b>   | <b>4.640.198.960.431</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 4.9       | 4.193.071.510.150          | 4.286.548.022.559          |
| Nguyên giá                                      | 222          |           | 8.578.535.169.633          | 8.551.038.842.572          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223          |           | (4.385.463.659.483)        | (4.264.490.820.013)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227          | 4.10      | 351.201.774.674            | 353.650.937.872            |
| Nguyên giá                                      | 228          |           | 490.774.788.146            | 490.683.788.146            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229          |           | (139.573.013.472)          | (137.032.850.274)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   | 4.11      | <b>2.691.426.286.118</b>   | <b>2.708.820.292.692</b>   |
| 1. Nguyên giá                                   | 231          |           | 4.413.788.052.720          | 4.397.457.828.790          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232          |           | (1.722.361.766.602)        | (1.688.637.536.098)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   |           | <b>6.303.163.968.291</b>   | <b>6.002.270.042.050</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          | 4.12      | 37.163.382.944             | 32.288.469.398             |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          | 4.13      | 6.266.000.585.347          | 5.969.981.572.652          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   | 4.2       | <b>478.591.048.458</b>     | <b>473.977.203.630</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết                  | 252          |           | 310.351.684.846            | 305.737.840.018            |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          |           | 171.002.252.350            | 171.002.252.350            |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |           | (2.762.888.738)            | (2.762.888.738)            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |           | <b>1.444.422.973.535</b>   | <b>1.432.594.377.048</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 4.8       | 1.390.878.920.332          | 1.392.315.441.470          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262          | 5.8       | 53.544.053.203             | 40.278.935.578             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |           | <b>22.443.573.038.889</b>  | <b>21.978.377.327.485</b>  |

(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, KCN 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 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                              | Mã số      | TM   | Tại ngày<br>31/03/2022    | Tại ngày<br>01/01/2022    |
|--|------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>300</b> |      | <b>13.017.449.549.341</b> | <b>12.703.129.109.101</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>310</b> |      | <b>3.280.065.093.520</b>  | <b>3.274.688.924.481</b>  |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn      | 311        | 4.14 | 620.795.919.012           | 616.880.110.076           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 312        | 4.15 | 449.947.963.704           | 382.802.939.386           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313        | 4.16 | 93.598.429.210            | 112.653.996.180           |
| 4. Phải trả người lao động             | 314        | 4.17 | 73.599.687.018            | 163.968.985.816           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315        | 4.18 | 131.347.373.735           | 150.942.518.113           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 318        | 4.19 | 271.295.984.082           | 178.849.205.484           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 319        | 4.20 | 239.436.357.598           | 206.902.556.823           |
| 8. Vay ngắn hạn                        | 320        | 4.21 | 1.159.845.469.321         | 1.222.978.247.519         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          | 321        |      | 46.526.476.306            | 25.446.393.736            |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          | 322        | 4.22 | 193.671.433.534           | 213.263.971.348           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                  | <b>330</b> |      | <b>9.737.384.455.821</b>  | <b>9.428.440.184.620</b>  |
| 1. Người mua trả tiền trước dài hạn    | 332        |      | 13.503.755.089            | 13.753.755.089            |
| 2. Chi phí phải trả dài hạn            | 333        | 4.18 | 688.981.955.812           | 651.422.554.945           |
| 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 336        | 4.19 | 4.582.848.731.873         | 4.406.957.998.921         |
| 4. Phải trả dài hạn khác               | 337        | 4.20 | 575.756.752.448           | 476.117.611.251           |
| 5. Vay dài hạn                         | 338        | 4.21 | 3.873.483.095.482         | 3.877.429.116.410         |
| 6. Dự phòng phải trả dài hạn           | 342        |      | 2.810.165.117             | 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, KCN 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 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | TM   | Tại ngày 31/03/2022       | Tại ngày 01/01/2022       |
|---|------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |      | <b>9.426.123.489.548</b>  | <b>9.275.248.218.384</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | 4.23 | <b>9.426.123.489.548</b>  | <b>9.275.248.218.384</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu               | 411        |      | 3.765.000.000.000         | 3.765.000.000.000         |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết  | 411a       |      | 3.765.000.000.000         | 3.765.000.000.000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                 | 412        |      | 105.704.219.146           | 105.704.219.146           |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu              | 414        |      | 234.047.706.002           | 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        |      | 619.092.048.528           | 597.868.145.884           |
| 7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu        | 420        |      | 4.331.087.435             | 4.331.087.435             |
| 8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |      | 1.746.521.163.003         | 1.641.633.516.662         |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a       |      | 1.602.060.030.586         | 2.640.120.967.689         |
| LNST chưa phân phối kỳ này              | 421b       |      | 144.461.132.417           | (998.487.451.027)         |
| 10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát     | 429        |      | 3.544.380.608.138         | 3.519.616.885.959         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |      | <b>22.443.573.038.889</b> | <b>21.978.377.327.485</b> |



**Trần Thanh Hải**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 04 năm 2022

**Lê Thị Bích Loan**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Chung**  
**Người lập biểu**

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM     | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|--|-------|--------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1     |        | 1.158.241.529.556 | 1.226.313.565.206 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 2     |        | -                 | 4.955.700         |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 5.1    | 1.158.241.529.556 | 1.226.308.609.506 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2    | 761.424.344.726   | 751.089.525.814   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |        | 396.817.184.830   | 475.219.083.692   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3    | 27.230.835.892    | 38.672.230.770    |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.4    | 25.935.289.986    | 34.581.770.214    |
| Trong đó, chi phí lãi vay                          | 23    |        | 25.924.253.449    | 34.578.746.961    |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết         | 24    |        | (865.588.444)     | 2.261.755.434     |
| 9. Chi phí bán hàng                                | 25    | 5.5    | 25.247.698.544    | 27.657.482.235    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26    | 5.6    | 84.292.929.210    | 84.598.860.400    |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |        | 287.706.514.538   | 369.314.957.047   |
| 12. Thu nhập khác                                  | 31    |        | 7.947.111.169     | 4.089.119.811     |
| 13. Chi phí khác                                   | 32    |        | 3.584.740.712     | 1.678.284.454     |
| 14. Lợi nhuận khác                                 | 40    |        | 4.362.370.457     | 2.410.835.357     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |        | 292.068.884.995   | 371.725.792.404   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 5.7    | 57.962.922.755    | 61.726.694.501    |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    | 5.8    | (13.265.117.625)  | 173.143.897       |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |        | 247.371.079.865   | 309.825.954.006   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              | 61    |        | 144.461.132.417   | 174.449.552.237   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62    |        | 102.909.947.448   | 135.376.401.769   |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 4.23.3 | 384               | 462               |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | 4.23.4 | 384               | 462               |



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 08 tháng 04 năm 2022

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu



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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM   | Kỳ này                   | Kỳ trước                 |
|--|-----------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |           |      |                          |                          |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |      | <b>292.068.884.995</b>   | <b>371.725.792.404</b>   |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>  |           |      |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |      | 201.010.985.082          | 214.742.274.391          |
| Các khoản dự phòng   | 03        |      | 21.131.099.683           | 1.708.203.271            |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục                               | 04        |      | (22.368)                 | 5.716                    |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |      | (25.455.329.495)         | (35.831.187.834)         |
| Chi phí lãi vay  | 06        | 5.4  | 25.924.253.449           | 34.578.746.961           |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi</b>                               | <b>08</b> |      | <b>514.679.871.346</b>   | <b>586.923.834.909</b>   |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |      | (32.863.996.399)         | (399.274.577.019)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |      | (78.569.774.522)         | (22.567.292.664)         |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |      | 179.011.663.449          | (467.073.136.354)        |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |      | 80.480.489.479           | 488.511.453.884          |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |      | (39.467.078.301)         | (13.461.521.464)         |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        | 4.16 | (56.593.728.905)         | (60.571.430.100)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |      | 18.960.000               | 14.500.000               |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        |      | (51.127.395.777)         | (48.329.977.980)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |      | <b>515.569.010.370</b>   | <b>64.171.853.212</b>    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |      |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        |      | (343.644.121.767)        | (718.464.416.281)        |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |      | (679.253.211.232)        | (1.481.296.602.504)      |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác                            | 24        |      | 764.937.000.000          | 1.799.235.000.000        |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |      | (6.250.000.000)          | -                        |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |      | 42.212.779.429           | 98.335.997.884           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |      | <b>(221.997.553.570)</b> | <b>(302.190.020.901)</b> |

(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, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

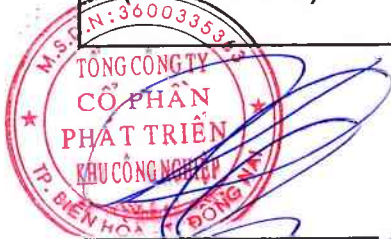
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | TM  | Kỳ này                   | Kỳ trước                 |
|--|-----------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |     |                          |                          |
| 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 | 621.329.593.219          | 1.427.609.229.317        |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | 6.2 | (672.696.983.637)        | (968.155.044.367)        |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        |     | (4.769.312.000)          | (26.342.606.200)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> |     | <b>(56.136.702.418)</b>  | <b>541.144.278.750</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)</b>               | <b>50</b> |     | <b>237.434.754.382</b>   | <b>303.126.111.061</b>   |
| 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        |     | 36.781.989               | (5.716)                  |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)</b>        | <b>70</b> | 4.1 | <b>1.587.776.847.545</b> | <b>1.729.369.511.273</b> |



**Trần Thanh Hải**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 04 năm 2022

**Lê Thị Bích Loan**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Chung**  
**Người lập biểu**

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

|                              | Tại ngày 31/03/2022      |                |
|------------------------------|--------------------------|----------------|
|                              | Giá trị<br>(VND)         | Tỷ lệ<br>(%)   |
| Nhà nước                     | 3.747.567.000.000        | 99,54%         |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 17.433.000.000           | 0,46%          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>3.765.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

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 03 năm 2022 là 51 (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, KCN 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 03 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 03 năm 2022 gồm:

| <b>Tên</b>  | <b>Địa chỉ</b>   |
|---|--|
| 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)*

N: 3  
ÔNG  
: Ô  
LÁ T  
LƯC  
HỒ

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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                    | 48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. 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, P. Bửu Long, TP. 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, P. Long Bình Tân, TP. 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 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. 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, P. Thống Nhất, TP. 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, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai     | Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp | 56,28%                 | 51,19%                  | 56,28%        |

**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, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa     | 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, KCN Biên Hòa 2, TP. 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%        |

(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, KCN 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 (tiếp theo):**

| STT | Tên công ty                         | Địa chỉ  | Ngành nghề chính  | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp trực tiếp | Tỷ lệ lợi ích |
|-----|-------------------------------------|--|---|------------------------|-------------------------|---------------|
| 3.  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi    | Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại                                   | 49,00%                 | 20,00%                  | 36,35%        |
| 4.  | Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức   | Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư                             | 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, TP. Biên Hòa, 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%        |

**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 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. 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, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo | 30,01%                 | 30,01%        | 30,01%        |
| 3.  | Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Số 1, Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai      | Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ             | 40,00%                 | 40,00%        | 40,00%        |

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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 trực tiếp (tiếp theo):**

| STT | Tên công ty  | Địa chỉ   | Ngành nghề chính  | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích |
|-----|--|---|---|------------------------|---------------|---------------|
| 4.  | Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)) | 39,72%                 | 39,72%        | 39,72%        |
| 5.  | Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai              | 121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai          | Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng   | 36,00%                 | 36,00%        | 36,00%        |

**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, P. Long Bình Tân, TP. 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, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai | Khai thác, xử lý và cung cấp nước  | 25,00%                 | 25,00%        | 16,00%        |
| 3.  | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai | Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, 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                       | 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 168, Khu phố 11, P. An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai       | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ  | 30,00%                 | 30,00%        | 20,74%        |

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Kỳ kế toán năm**

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

**2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.4. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

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

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

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

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

### **3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua, 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 03 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 03 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”.

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

**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.

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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán 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.

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

### *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 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

### **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 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***

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 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 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 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 hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

**Phương pháp khấu hao**

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

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

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 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             | 03 - 40 năm |

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình****Quyền sử dụng đất**

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

| STT | Địa điểm  | Thời gian khấu hao             |
|-----|---|--------------------------------|
| 1.  | Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa  | 11 năm                         |
| 2.  | Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Lạt  | 50 năm                         |
| 3.  | Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  | Không thời hạn, không khấu hao |
| 4.  | Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai   | Không thời hạn, không khấu hao |
| 5.  | Quyền sử dụng đất tại thửa số 140, Tờ bản đồ số 5, Ấp 1, Xã Sông Ray, Huyện Cẩm Mỹ, Tỉnh Đồng Nai   | Không thời hạn, không khấu hao |
| 6.  | Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai   | 15 năm                         |
| 7.  | Quyền sử dụng đất bao gồm 918m <sup>2</sup> và 144m <sup>2</sup> bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | 6 - 22 năm                     |
| 8.  | 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            |

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

*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 - 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.

***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 | 08 - 48 năm |
| ▪ Cơ sở hạ tầng                               | 05 - 20 năm |
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc                      | 04 - 45 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn              | 06 - 15 năm |

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

**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, sản phẩm của hợp đồng***

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

**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 khoảng 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.

**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.

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

**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 hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Tập đoàn lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

**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 văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng 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.

***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.

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

**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 4.23.1.

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 phân 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.

***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.



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

**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 niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính 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 không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**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 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; thuê, 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.

***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.

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

***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:

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất             | 0%  |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất  | 5%  |
| ▪ 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 các công ty trong Tập đoàn 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 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.

**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.

*(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, KCN 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. 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<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 2.942.000.122                 | 2.879.003.751                 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 511.733.548.373               | 394.239.309.743               |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 1.073.101.299.050             | 953.186.997.680               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.587.776.847.545</b>      | <b>1.350.305.311.174</b>      |

(\*) Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các ngân hàng. Trong đó, một phần các khoản tiền gửi tiết kiệm tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

**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 con - Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, được chi tiết như sau:

|                | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá gốc        | 222.213.419.999               | 222.213.419.999               |
| Giá trị hợp lý | 590.040.000.000               | 567.270.000.000               |
| Dự phòng       | -                             | -                             |

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

|                                      | Tại ngày 31/03/2022 |                | Tại ngày 01/01/2022 |                |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                      | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ |
| Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng | 2.296.020.793       | 2.296.020.793  | 2.381.704.582       | 2.381.704.582  |

Một phần các khoản tiền gửi tiết kiệm tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

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

|                                | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết    | 310.351.684.846               | 305.737.840.018               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 171.002.252.350               | 171.002.252.350               |
| Dự phòng đầu tư dài hạn        | (2.762.888.738)               | (2.762.888.738)               |
| <b>Cộng</b>                    | <b>478.591.048.458</b>        | <b>473.977.203.630</b>        |

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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 31/03/2022 |                                  |   | Tại ngày 01/01/2022 |                                  |   |
|---|---------------------|----------------------------------|---|---------------------|----------------------------------|---|
|   | 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                  | 84.026.258.756                          | 39,72%              | 112.000.000.000                  | 84.556.541.058                          |
| Công ty Cổ phần BOT 319 Cù Huỳnh Thuận CTI            | 20,74%              | 60.750.000.000                   | 55.770.302.017                          | 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                   | 36.448.163.560                          | 40,00%              | 33.436.575.595                   | 36.018.537.601                          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai                 | 22,95%              | 13.500.000.000                   | 14.317.934.235                          | 22,95%              | 13.500.000.000                   | 14.317.934.235                          |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân                      | 16,00%              | 50.000.000.000                   | 34.944.519.989                          | 16,00%              | 43.750.000.000                   | 30.898.447.852                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     | 40,00%              | 10.886.379.679                   | 11.348.743.234                          | 40,00%              | 10.886.379.679                   | 11.221.333.536                          |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                          | 30,01%              | 10.295.294.400                   | 14.894.148.697                          | 30,01%              | 10.295.294.400                   | 14.524.116.613                          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai | 23,04%              | 7.800.368.003                    | 17.367.838.114                          | 23,04%              | 7.800.368.003                    | 16.482.013.815                          |
| Công ty Cổ phần Cảng Long Thành                       | 15,30%              | 1.665.000.000                    | 5.229.406.460                           | 15,30%              | 1.665.000.000                    | 5.229.406.460                           |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai               | 36,00%              | 21.578.551.008                   | 36.004.369.784                          | 36,00%              | 21.578.551.008                   | 34.302.872.479                          |
| <b>Cộng</b>   |                     | <b>321.912.168.685</b>           | <b>310.351.684.846</b>                  |                     | <b>315.662.168.685</b>           | <b>305.737.840.018</b>                  |

(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, KCN 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 31/03/2022    |                |                        | 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 Amata  | 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 Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2                      | 11.250.000.000         | (*)            | (116.161.648)          | 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         | (*)            | (2.646.727.090)        | 72.516.189.000         | (*)            | (2.646.727.090)        |
| Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh                                | 1.054.088.000          | (*)            | -                      | 1.054.088.000          | (*)            | -                      |
| Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai                     | 1.711.890.000          | 8.360.970.000  | -                      | 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          | (*)            | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>171.002.252.350</b> |                | <b>(2.762.888.738)</b> | <b>171.002.252.350</b> |                | <b>(2.762.888.738)</b> |

(\*) 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.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên liên quan<br>- Xem thêm mục 8           | 10.099.887.117                | 11.392.015.777                |
| Phải thu từ khách hàng:  |                               |                               |
| Phòng Tài nguyên Môi trường TP. Biên Hòa                               | 52.035.306.606                | 85.063.274.654                |
| Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa  | 43.333.066.810                | 37.636.168.914                |
| Phải thu khách hàng chuyển QSD đất KDC Lộc An                          | 24.372.600.000                | 59.823.266.400                |
| Phải thu khách hàng khác liên quan đến<br>hoạt động cung cấp nước sạch | 51.136.759.528                | 53.058.422.968                |
| Phải thu khách hàng khác liên quan đến<br>hoạt động dịch vụ cảng biển  | 118.002.997.190               | 99.895.976.613                |
| Phải thu các khách hàng khác   | 392.258.476.521               | 331.966.021.220               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>691.239.093.772</u></b> | <b><u>678.835.146.546</u></b> |

Tại ngày 31/03/2022, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND   |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan<br>- Xem thêm mục 8 | 2.135.840.998                   | 2.106.648.940                   |
| Trả trước cho người bán:   |                                 |                                 |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa                        | 127.295.583.418                 | 127.295.583.418                 |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom                     | 896.733.526.126                 | 896.733.526.126                 |
| Các nhà cung cấp khác  | 178.208.760.519                 | 206.601.601.785                 |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.204.373.711.061</u></b> | <b><u>1.232.737.360.269</u></b> |

Tại ngày 31/03/2022, 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, KCN 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 31/03/2022    |                        | Tại ngày 01/01/2022    |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| Ngắn hạn:   |                        |                        |                        |                        |
| Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm mục 8  | 4.830.766              | -                      | 394.232.145            | -                      |
| Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (*) - Xem thêm mục 8                                  | 110.511.604.414        | -                      | 93.062.403.717         | -                      |
| Dự thu lãi tiền gửi   | 41.206.307.203         | -                      | 59.663.811.379         | -                      |
| Khoản tiền bồi thường về việc Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án CCN Long Phước 1 tại Xã Long Phước, Huyện Long Thành | 32.297.164.346         | -                      | 32.297.164.346         | -                      |
| Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tân Đức   | 70.000.000.000         | -                      | 30.000.000.000         | -                      |
| Ký quỹ, ký cược   | 14.471.311.213         | -                      | 14.752.619.325         | -                      |
| Phải thu khác   | 35.811.492.379         | -                      | 37.545.126.295         | -                      |
| <b>Cộng</b>   | <b>304.302.710.321</b> | <b>-</b>               | <b>267.715.357.207</b> | <b>-</b>               |
| Dài hạn:  |                        |                        |                        |                        |
| Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình (**)   | 91.470.000.000         | -                      | 91.470.000.000         | -                      |
| Ký quỹ, ký cược   | 25.962.178.935         | -                      | 25.344.001.120         | -                      |
| Phải thu khác   | 10.156.670.939         | (6.476.078.400)        | 10.156.670.939         | (6.476.078.400)        |
| <b>Cộng</b>   | <b>127.588.849.874</b> | <b>(6.476.078.400)</b> | <b>126.970.672.059</b> | <b>(6.476.078.400)</b> |

(\*) 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, TP. 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, KCN 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 con - Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình 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 31/03/2022<br>VND |                        | Tại ngày 01/01/2022<br>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 | 78.380.547.595             | 33.619.349.448         | 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 31/03/2022<br>VND |                        |                               | Tại ngày 01/01/2022<br>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 Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2         | 6.226.773.400              | -                      | Trên 3 năm<br>Từ 06 tháng     | 6.226.773.400              | -                      | Trên 3 năm<br>Từ 06 tháng     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai                      | 9.792.331.605              | 4.410.949.957          | đến dưới 3 năm<br>Từ 06 tháng | 9.792.331.605              | 4.410.949.957          | đến dưới 3 năm<br>Từ 06 tháng |
| Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai | 5.081.341.443              | 2.356.842.225          | đến dưới 3 năm                | 5.081.341.443              | 2.356.842.225          | đến dưới 3 năm                |
| Công ty TNHH Vạn Phúc                                 | 1.291.119.074              | -                      | Trên 3 năm                    | 1.291.119.074              | -                      | Trên 3 năm                    |
| Các đối tượng khác                                    | 55.988.982.073             | 26.851.557.266         | Trên 6 tháng                  | 55.988.982.073             | 26.851.557.266         | Trên 6 tháng                  |
| <b>Cộng</b>   | <b>78.380.547.595</b>      | <b>33.619.349.448</b>  |                               | <b>78.380.547.595</b>      | <b>33.619.349.448</b>  |                               |



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

|   | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |                      | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |                      |
|---|----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
|   | Giá gốc                    | Dự phòng             | Giá gốc                    | Dự phòng             |
| Nguyên liệu, vật liệu                               | 49.065.741.752             | (133.181.950)        | 49.956.524.972             | (133.181.950)        |
| Công cụ, dụng cụ                                    | 2.571.495.738              | -                    | 2.105.620.549              | -                    |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang                 | 430.579.612.861            | -                    | 355.199.970.365            | -                    |
| <i>Dự án Khu dân cư Xã Lộc An, Huyện Long Thành</i> |                            |                      |                            |                      |
| <i>Dự án Chung cư D2D</i>                           | 68.527.046.270             | -                    | 67.220.497.959             | -                    |
| <i>Các dự án khác</i>                               | 24.915.755.344             | -                    | 24.915.755.344             | -                    |
|   | 337.136.811.247            | -                    | 263.063.717.062            | -                    |
| Thành phẩm  | 1.871.848.667              | -                    | 2.874.961.721              | -                    |
| Hàng hóa  | 2.016.255.188              | -                    | 2.226.161.621              | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>486.104.954.206</b>     | <b>(133.181.950)</b> | <b>412.363.239.228</b>     | <b>(133.181.950)</b> |

**4.8. Chi phí trả trước**

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:   |                               |                               |
| Công cụ dụng cụ   | 572.817.266                   | 924.286.453                   |
| Các khoản khác  | 4.961.949.869                 | 3.841.179.136                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.534.767.135</b>          | <b>4.765.465.589</b>          |
| Dài hạn:  |                               |                               |
| Tiền thuê đất trả trước   | 910.103.494.252               | 912.174.976.796               |
| Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú | 286.817.936.036               | 287.287.148.603               |
| Công cụ, dụng cụ  | 7.175.071.306                 | 6.452.326.585                 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                      | 186.782.418.738               | 186.400.989.486               |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.390.878.920.332</b>      | <b>1.392.315.441.470</b>      |

(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, KCN 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 hữu hình**

| Khoản mục                  | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>VND | TSCĐ hữu hình khác<br>VND | Cộng<br>VND              |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Nguyên giá:                |                               |                          |  |                                  |                           |                          |
| Tại ngày 01/01/2022        | 3.420.354.259.666             | 1.646.821.157.970        | 3.328.822.053.088                      | 91.961.020.857                   | 63.080.350.991            | 8.551.038.842.572        |
| Đầu tư XDCB hoàn thành     | 14.171.191.454                | 1.558.720.872            | 12.379.315.868                         | -                                | -                         | 28.109.228.194           |
| Mua trong năm              | -                             | 190.238.000              | -                                      | 37.809.091                       | 899.198.555               | 1.127.245.646            |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                             | -                        | (376.093.143)                          | -                                | -                         | (376.093.143)            |
| Giảm khác                  | -                             | -                        | -                                      | -                                | (1.364.053.636)           | (1.364.053.636)          |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>3.434.525.451.120</b>      | <b>1.648.570.116.842</b> | <b>3.340.825.275.813</b>               | <b>91.998.829.948</b>            | <b>62.615.495.910</b>     | <b>8.578.535.169.633</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                               |                          |  |                                  |                           |                          |
| Tại ngày 01/01/2022        | 1.672.278.213.991             | 914.759.799.140          | 1.547.652.122.706                      | 77.283.002.832                   | 52.517.681.344            | 4.264.490.820.013        |
| Khấu hao trong năm         | 41.770.935.478                | 35.252.789.231           | 41.948.639.635                         | 1.926.669.780                    | 1.805.219.910             | 122.704.254.034          |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                             | -                        | (367.360.928)                          | -                                | -                         | (367.360.928)            |
| Giảm khác                  | -                             | -                        | -                                      | -                                | (1.364.053.636)           | (1.364.053.636)          |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>1.714.049.149.469</b>      | <b>950.012.588.371</b>   | <b>1.589.233.401.413</b>               | <b>79.209.672.612</b>            | <b>52.958.847.618</b>     | <b>4.385.463.659.483</b> |
| Giá trị còn lại:           |                               |                          |  |                                  |                           |                          |
| Tại ngày 01/01/2022        | 1.748.076.045.675             | 732.061.358.830          | 1.781.169.930.382                      | 14.678.018.025                   | 10.562.669.647            | 4.286.548.022.559        |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>1.720.476.301.651</b>      | <b>698.557.528.471</b>   | <b>1.751.591.874.400</b>               | <b>12.789.157.336</b>            | <b>9.656.648.292</b>      | <b>4.193.071.510.150</b> |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.640.073.860.984 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 4.21.

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

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

| <b>Khoản mục</b>               | <b>Quyền sử dụng đất<br/>VND</b> | <b>Phần mềm máy tính<br/>VND</b> | <b>Khác<br/>VND</b>  | <b>Cộng<br/>VND</b>    |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                  |                                  |                      |                        |
| Tại ngày 01/01/2022            | 470.998.471.655                  | 16.690.473.464                   | 2.994.843.027        | 490.683.788.146        |
| Mua trong năm                  | -                                | 91.000.000                       | -                    | 91.000.000             |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>     | <b>470.998.471.655</b>           | <b>16.781.473.464</b>            | <b>2.994.843.027</b> | <b>490.774.788.146</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                  |                                  |                      |                        |
| 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             | 2.159.639.087                    | 365.813.203                      | 14.710.908           | 2.540.163.198          |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>     | <b>123.887.581.174</b>           | <b>13.718.633.477</b>            | <b>1.966.798.821</b> | <b>139.573.013.472</b> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                  |                                  |                      |                        |
| Tại ngày 01/01/2022            | 349.270.529.568                  | 3.337.653.190                    | 1.042.755.114        | 353.650.937.872        |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>     | <b>347.110.890.481</b>           | <b>3.062.839.987</b>             | <b>1.028.044.206</b> | <b>351.201.774.674</b> |

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 43.367.350.141 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 4.21.

(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, KCN 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. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                  | Chi phí đền bù,<br>giải tỏa | Cơ sở hạ tầng            | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | BDS đầu tư<br>khác   | Cộng                     |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|
|                            | VND                         | VND                      | VND                       | VND                                   | VND                  | 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     | -                           | 2.444.293.437            | 25.372.383.603            | 7.397.584.546                         | -                    | 35.214.261.586           |
| Chuyển sang hàng tồn kho   | -                           | -                        | (18.884.037.656)          | -                                     | -                    | (18.884.037.656)         |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>844.000.625.565</b>      | <b>1.749.419.539.129</b> | <b>1.726.889.280.623</b>  | <b>88.932.702.800</b>                 | <b>4.545.904.603</b> | <b>4.413.788.052.720</b> |
| 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         | 3.509.684.092               | 12.362.235.732           | 18.233.799.123            | 1.630.627.544                         | 50.258.997           | 35.786.605.488           |
| Tăng khác                  | -                           | -                        | -                         | 61.646.538                            | -                    | 61.646.538               |
| Chuyển sang hàng tồn kho   | -                           | -                        | (2.124.021.522)           | -                                     | -                    | (2.124.021.522)          |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>351.853.588.517</b>      | <b>640.921.747.540</b>   | <b>678.750.727.730</b>    | <b>46.981.392.319</b>                 | <b>3.854.310.496</b> | <b>1.722.361.766.602</b> |
| 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        |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>492.147.037.048</b>      | <b>1.108.497.791.589</b> | <b>1.048.138.552.893</b>  | <b>41.951.310.481</b>                 | <b>691.594.107</b>   | <b>2.691.426.286.118</b> |

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 518.649.280.942 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 4.21.

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, KCN 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)****4.12. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

|   | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |                        | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |                        |
|---|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                    | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                    | Giá trị có thể thu hồi |
| Bãi chôn lấp chất thải an toàn, chất thải sinh hoạt | 37.163.382.944             | 37.163.382.944         | 32.288.469.398             | 32.288.469.398         |

**4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức | 4.510.424.328.602             | 4.411.024.485.851             |
| Dự án Golf Châu Đức   | 471.694.086.154               | 427.954.380.817               |
| Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2   | 230.463.729.785               | 221.179.562.785               |
| Dự án Cụm công nghiệp Long Phước  | 216.029.207.584               | 215.486.820.641               |
| Dự án cấp nước Nhơn Trạch   | 105.715.537.633               | 105.636.735.409               |
| Dự án Khu công nghiệp Long Thành  | 116.412.285.533               | 92.039.546.039                |
| Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2  | 85.858.404.023                | 90.549.072.099                |
| Công trình xử lý rác Huyện Quang Trung  | 76.258.717.995                | 73.786.759.315                |
| Công trình xử lý rác Huyện Vĩnh Cửu   | 57.234.088.685                | 56.881.703.602                |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác  | 395.910.199.353               | 275.442.506.094               |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.266.000.585.347</b>      | <b>5.969.981.572.652</b>      |

(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, KCN 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)****4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Tại ngày 31/03/2022    |                        | Tại ngày 01/01/2022    |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 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 | 40.954.334.465         | 40.954.334.465         | 36.554.881.262         | 36.554.881.262         |
| Phải trả cho người bán:                         |                        |                        |                        |                        |
| Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức              | 112.619.457.973        | 112.619.457.973        | 112.619.457.973        | 112.619.457.973        |
| Công ty TNHH Dịch vụ Hàng hải HPS Marine        | 36.797.001.800         | 36.797.001.800         | 36.444.491.000         | 36.444.491.000         |
| Doanh nghiệp tư nhân Duy Khương                 | 44.627.703.289         | 44.627.703.289         | 22.273.464.698         | 22.273.464.698         |
| Công ty TNHH Duy Hiếu                           | 7.103.753.090          | 7.103.753.090          | 7.103.753.090          | 7.103.753.090          |
| Phải trả cho các đối tượng khác                 | 378.693.668.395        | 378.693.668.395        | 401.884.062.053        | 401.884.062.053        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>620.795.919.012</b> | <b>620.795.919.012</b> | <b>616.880.110.076</b> | <b>616.880.110.076</b> |

**4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  | Tại ngày 31/03/2022    | Tại ngày 01/01/2022    |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Khách hàng trả tiền trước là bên liên quan         | -                      | 168.736.881            |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Thép Việt Nhật | 122.591.976.442        | 96.295.841.242         |
| Công ty TNHH Rich Base                             | 72.658.195.013         | 43.716.469.064         |
| Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam                      | 38.337.767.787         | 38.337.767.787         |
| Các khác hàng khác                                 | 216.360.024.462        | 204.284.124.412        |
| <b>Cộng</b>  | <b>449.947.963.704</b> | <b>382.802.939.386</b> |

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|  | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |                        | Trong năm<br>VND       |                          | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |                       |
|--|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
|  | Phải thu                   | Phải nộp               | Phải nộp               | Đã nộp                   | Phải thu                   | Phải nộp              |
| Thuế giá trị gia tăng                      | -                          | 46.108.495.780         | 73.973.753.690         | (99.079.194.272)         | -                          | 21.003.055.198        |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp              | 731.475.108                | 50.324.897.019         | 57.962.922.755         | (56.593.728.905)         | 375.404.424                | 51.338.020.185        |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân                   | -                          | 7.197.325.793          | 13.093.473.580         | (16.745.579.444)         | 193.057.892                | 3.738.277.821         |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                     | -                          | -                      | 211.254.541            | -                        | -                          | 211.254.541           |
| Thuế tài nguyên                            | -                          | 2.316.658.397          | 4.945.476.891          | (5.541.744.780)          | -                          | 1.720.390.508         |
| Tiền thuê đất, thuế<br>đất phi nông nghiệp | 2.898.726.406              | 1.459.493.193          | 22.393.636.249         | (11.340.370.543)         | -                          | 9.614.032.493         |
| Phí, lệ phí                                | -                          | 998.000.491            | 1.010.904.210          | (1.737.757.736)          | -                          | 271.146.965           |
| Thuế khác                                  | 2.085.005                  | 4.249.125.507          | 14.243.118.470         | (12.886.877.256)         | 98.969.783                 | 5.702.251.499         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>3.632.286.519</b>       | <b>112.653.996.180</b> | <b>187.834.540.386</b> | <b>(203.925.252.936)</b> | <b>667.432.099</b>         | <b>93.598.429.210</b> |

(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, KCN 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)****4.17. Phải trả người lao động**

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/03/2022.

**4.18. Chi phí phải trả**

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND   |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                                 |                                 |
| Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án<br>Khu dân cư Phường Thống Nhất | 33.445.040.879                  | 33.973.150.529                  |
| Trích trước tiền thuê đất  | 22.472.490.510                  | 26.885.570.540                  |
| Chi phí lãi vay phải trả   | 7.156.520.000                   | 13.550.154.107                  |
| Chi phí phải trả khác  | 68.273.322.346                  | 76.533.642.937                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>131.347.373.735</u></b>   | <b><u>150.942.518.113</u></b>   |
| Dài hạn:   |                                 |                                 |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh<br>Khu công nghiệp           | 681.474.182.057                 | 643.702.922.190                 |
| Chi phí phải trả khác  | 7.507.773.755                   | 7.719.632.755                   |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>688.981.955.812</u></b>   | <b><u>651.422.554.945</u></b>   |
| <b>4.19. Doanh thu chưa thực hiện</b>  |                                 |                                 |
|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND   | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND   |
| Ngắn hạn:  |                                 |                                 |
| Doanh thu nhận trước cho thuê đất,<br>hạ tầng khu công nghiệp                | 249.394.254.137                 | 163.584.851.216                 |
| Doanh thu chưa thực hiện khác  | 21.901.729.945                  | 15.264.354.268                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>271.295.984.082</u></b>   | <b><u>178.849.205.484</u></b>   |
| Dài hạn:   |                                 |                                 |
| Doanh thu nhận trước cho thuê đất,<br>hạ tầng khu công nghiệp                | 4.545.692.062.215               | 4.369.343.131.582               |
| Doanh thu chưa thực hiện khác  | 37.156.669.658                  | 37.614.867.339                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>4.582.848.731.873</u></b> | <b><u>4.406.957.998.921</u></b> |



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Phải trả khác bên liên quan - Xem thêm mục 8   | 1.480.064.000                 | -                             |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 70.814.763.784                | 14.585.484.784                |
| Nhận ký quỹ, ký cược   | 48.703.062.667                | 65.615.613.863                |
| Phải trả ngân sách Nhà nước  | 47.382.461.015                | 47.382.461.015                |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 71.056.006.132                | 79.318.997.161                |
| <b>Cộng</b>  | <b>239.436.357.598</b>        | <b>206.902.556.823</b>        |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 94.749.998.164                | 94.749.998.164                |
| Nhận ký quỹ, ký cược   | 164.423.433.849               | 126.684.951.076               |
| Phải trả Công ty Cổ phần Kinh doanh Khí hóa lỏng<br>Miền Nam tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng | 16.530.632.897                | 16.530.632.897                |
| Nhận góp vốn Khu dân cư Hữu Phước  | 282.451.555.629               | 220.550.897.205               |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 17.601.131.909                | 17.601.131.909                |
| <b>Cộng</b>  | <b>575.756.752.448</b>        | <b>476.117.611.251</b>        |

(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, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.21. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

|                  | Tại ngày 01/01/2022<br>VND |                          | Trong năm<br>VND       |                        | Tại ngày 31/03/2022<br>VND |                          |
|------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Ngắn hạn:        |                            |                          |                        |                        |                            |                          |
| Vay ngân hàng    | 1.122.978.247.519          | 1.122.978.247.519        | 371.561.720.676        | 334.694.498.874        | 1.159.845.469.321          | 1.159.845.469.321        |
| Trái phiếu (*)   | 100.000.000.000            | 100.000.000.000          | -                      | 100.000.000.000        | -                          | -                        |
| <b>Cộng</b>      | <b>1.222.978.247.519</b>   | <b>1.222.978.247.519</b> | <b>371.561.720.676</b> | <b>434.694.498.874</b> | <b>1.159.845.469.321</b>   | <b>1.159.845.469.321</b> |
| Dài hạn:         |                            |                          |                        |                        |                            |                          |
| Vay ngân hàng    | 3.478.633.116.410          | 3.478.633.116.410        | 297.537.118.732        | 301.483.139.660        | 3.474.687.095.482          | 3.474.687.095.482        |
| Trái phiếu (*)   | 398.796.000.000            | 398.796.000.000          | -                      | -                      | 398.796.000.000            | 398.796.000.000          |
| <b>Cộng</b>      | <b>3.877.429.116.410</b>   | <b>3.877.429.116.410</b> | <b>297.537.118.732</b> | <b>301.483.139.660</b> | <b>3.873.483.095.482</b>   | <b>3.873.483.095.482</b> |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>5.100.407.363.929</b>   | <b>5.100.407.363.929</b> | <b>669.098.839.408</b> | <b>736.177.638.534</b> | <b>5.033.328.564.803</b>   | <b>5.033.328.564.803</b> |

(\*) Là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi của công ty con - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức với tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND, lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2025.

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

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

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

Vay ngân hàng là các khoản vay tại các ngân hàng, được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các mục 4.1, 4.2, 4.3, 4.9, 4.10, 4.11:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền gồm:
  - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn;
  - + Khoản phải thu khách hàng;
  - + Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư là 222.445.304.443 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 Thạnh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011;
  - + Quyền sử dụng đất tại P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo GCN QSD đất số 0934404; Quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở tại P. Quyết Thắng, TP. 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 P. Tân Biên, TP. Biên Hòa;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai: Hệ thống cấp nước Xã Long Hưng Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước Vĩnh Cửu 15.000m<sup>3</sup>; Hệ thống cấp nước Thị trấn Trảng Bom Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước xã Vĩnh Tân - Trị An; Hệ thống cấp nước xã Bình Sơn, huyện Long Thành và Hệ thống cấp nước xã Long An, huyện Long Thành;
  - + Công trình hệ thống cấp nước P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000 m<sup>3</sup>/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 của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 1.074.714.383.787 VND và 292.329.166.296 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
  - + Hợp đồng 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);
  - + Toàn bộ công trình xây dựng trên đất và tài sản đầu tư trên đất, khoản tiền bảo hiểm đối với tài sản của dự án nâng cấp mở rộng cầu cảng số 2 (bến sà lan 3.000 DWT) tại P. Long Bình Tân, tỉnh Đồng Nai (Theo hợp đồng thế chấp số 094/14/VCB.BH);
  - + Chân đế trụ cầu thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại P. Long Bình Tân;

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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)

- + 01 cầu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2 (Theo Hợp đồng thế chấp số 211/14/VCB.BH);
- + Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m<sup>2</sup> (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai) (Theo hợp đồng thế chấp số 054.13);
- + 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 m<sup>2</sup> tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản 02/CĐN/2017/HĐTC ngày 29 tháng 09 năm 2017);
- + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 185.543.795.799 VND và 553.330.032 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:
  - + Quyền khai thác tài nguyên mỏ đá Tân Cang;
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 5.775.787.060 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành gồm:
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 56.968.710.746 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 kỳ của bất động sản đầu tư là 13. 203.083.722 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
  - + Quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 45 với diện tích 181.503 m<sup>2</sup> 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 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 21/2021/HĐSDBS-QBVMТ ngày 31 tháng 12 năm 2021;
  - + 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 gắn liền với đất của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0312/2021/HĐBĐ/ NHCT924-SZC ngày 26/03/2021, số 1017/2020 - HĐBĐ/NHCT924 - SZC ngày 20/10/2020, số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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)**

và tài sản gắn liền với đất số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019; và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;

- + Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
  - + Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
  - + Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
  - + Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ;
  - + Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
  - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 050449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường - Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 01 năm 2020;
  - + 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 13/01/2020 và cập nhật vào ngày 23/10/2020.
- 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;
  - + Tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

**4.22. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

|                      | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu kỳ         | 213.263.971.348        | 175.392.761.502        |
| Tăng trong kỳ        | 32.242.630.973         | 1.425.701.820          |
| Giảm trong kỳ        | (51.835.168.787)       | (52.392.568.411)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>193.671.433.534</b> | <b>124.425.894.911</b> |

(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, KCN 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)****4.23. Vốn chủ sở hữu****4.23.1. 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 | Nguồn vốn đầu tư XDCB | 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                         | 1.340.279                         | -                     | 3.098.170                       | 8.435.806        |
| Lợi nhuận trong năm trước            | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | 901.918                           | -                     | 595.716                         | 1.497.634        |
| 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        | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | (33.235)                          | -                     | 33.235                          | -                |
| Tăng/(giảm) vốn trong năm            | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | -                                 | -                     | 114.788                         | 114.788          |
| Tăng/(giảm) khác                     | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | 2.235                             | -                     | 7.828                           | 10.063           |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>           | <b>3.765.000</b>                   | <b>105.704</b>       | <b>234.048</b>          | <b>(90)</b>  | <b>(592.863)</b>                | <b>597.868</b>        | <b>4.331</b>                  | <b>1.641.633</b>                  | <b>-</b>              | <b>3.519.617</b>                | <b>9.275.248</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ này               | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | 144.461                           | -                     | 102.910                         | 247.371          |
| Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn        | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | 21.224                | -                             | (21.224)                          | -                     | -                               | -                |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi  | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | (16.669)                          | -                     | (15.557)                        | (32.226)         |
| Chia cổ tức                          | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | -                                 | -                     | (60.999)                        | (60.999)         |
| Tăng/(giảm) từ liên kết              | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | (771)                             | -                     | -                               | (771)            |
| Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | -                                 | -                     | -                               | -                |
| Tăng/(giảm) vốn trong kỳ             | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | -                                 | -                     | -                               | -                |
| Tăng/(giảm) khác                     | -                                  | -                    | -                       | -            | -                               | -                     | -                             | (909)                             | -                     | (1.591)                         | (2.500)          |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>           | <b>3.765.000</b>                   | <b>105.704</b>       | <b>234.048</b>          | <b>(90)</b>  | <b>(592.863)</b>                | <b>619.092</b>        | <b>4.331</b>                  | <b>1.746.521</b>                  | <b>-</b>              | <b>3.544.380</b>                | <b>9.426.123</b> |

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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)****4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 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 con - Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai: 64.235.766.100 VND;
- Khoản điều chỉnh hợp nhất cho khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và 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<br>đánh giá lại<br>VND |
|--------------------------|--|--------------------------------|
| <b>Công ty con:</b>      |  |                                |
| 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                  |
| <b>Cộng</b>              |  | <b>501.779.961.491</b>         |
| <b>Công ty liên kết:</b> |  |                                |
| 1.                       | Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai              | 10.643.627.425                 |
| 2.                       | Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                    | 7.862.370.888                  |
| 3.                       | Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                         | 8.341.516.800                  |
| <b>Cộng</b>              |  | <b>26.847.515.113</b>          |
| <b>Tổng cộng</b>         |  | <b>528.627.476.604</b>         |

**4.23.2. Cổ phiếu**

|   | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                     | 376.500.000            | 376.500.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng        | 376.500.000            | 376.500.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ) | (8.200)                | (8.200)                |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành               | 376.491.800            | 376.491.800            |

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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)****4.23.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|   | Kỳ này<br>VND   | Kỳ trước<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ               | 144.461.132.417 | 174.449.552.237 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                | -               | (429.422.418)   |
| Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu     | 144.461.132.417 | 174.020.129.819 |
| Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 376.491.800     | 376.491.800     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                   | <b>384</b>      | <b>462</b>      |

(\*) Đến ngày báo cáo tài chính này, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022.

**4.23.4. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|  | Kỳ này<br>VND   | Kỳ trước<br>VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ                  | 144.461.132.417 | 174.449.552.237 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                   | -               | (429.422.418)   |
| Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu      | 144.461.132.417 | 174.020.129.819 |
| Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ    | 376.491.800     | 376.491.800     |
| Số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm    | -               | -               |
| Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu | 376.491.800     | 376.491.800     |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                    | <b>384</b>      | <b>462</b>      |

(\*) Đến ngày báo cáo tài chính này, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022.

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

|                     | Tại ngày<br>31/03/2022        | Tại ngày<br>01/01/2022        |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngoại tệ các loại:  |                               |                               |
| USD                 | 564.846,35                    | 561.849,26                    |
| EUR                 | 15,00                         | 15,00                         |
|                     | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
| Nợ khó đòi đã xử lý | 8.610.803.452                 | 8.610.803.452                 |



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

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

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

|   | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp    | 305.708.109.435          | 365.237.820.560          |
| Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng     | 25.724.304.729           | 79.136.943.107           |
| Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch | 295.316.595.710          | 281.606.607.327          |
| Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng       | 233.546.841.168          | 216.313.392.370          |
| Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải    | 195.962.562.433          | 177.847.368.363          |
| Doanh thu khác                          | 101.983.116.081          | 106.171.433.479          |
| Các khoản giảm trừ doanh thu            | -                        | (4.955.700)              |
| <b>Doanh thu thuần</b>                  | <b>1.158.241.529.556</b> | <b>1.226.308.609.506</b> |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                       | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp    | 154.708.453.293        | 157.269.621.049        |
| Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng     | 12.676.644.495         | 24.279.576.059         |
| Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch | 184.200.806.236        | 168.112.678.079        |
| Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng       | 155.670.251.392        | 149.393.249.519        |
| Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải    | 160.848.307.275        | 148.081.370.047        |
| Giá vốn khác                          | 93.319.882.035         | 103.953.031.061        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>761.424.344.726</b> | <b>751.089.525.814</b> |

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

|                                | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi                   | 26.062.659.939        | 36.572.724.359        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia    | 258.258.000           | -                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 909.917.953           | 2.099.506.411         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>27.230.835.892</b> | <b>38.672.230.770</b> |

**5.4. Chi phí tài chính**

|                        | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay           | 25.924.253.449        | 34.578.746.961        |
| Chi phí tài chính khác | 11.036.537            | 3.023.253             |
| <b>Cộng</b>            | <b>25.935.289.986</b> | <b>34.581.770.214</b> |

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí bán hàng**

|                        | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên      | 9.476.100.301         | 9.113.307.588         |
| Chi phí vật liệu       | 4.606.590.946         | 5.571.305.712         |
| Chi phí khác bằng tiền | 11.165.007.297        | 12.972.868.935        |
| <b>Cộng</b>            | <b>25.247.698.544</b> | <b>27.657.482.235</b> |

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 47.975.296.267        | 50.369.975.380        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 1.114.791.666         | 963.686.338           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 1.862.518.373         | 2.386.558.179         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.638.147.756         | 4.436.902.162         |
| Thuế, phí, lệ phí                | 4.613.507.123         | 3.077.929.699         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 7.461.964.208         | 4.523.553.879         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 17.626.703.817        | 18.840.254.763        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>84.292.929.210</b> | <b>84.598.860.400</b> |

**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp      | 1.006.731.294         | 1.485.446.916         |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                  | 6.704.496.301         | 1.991.611.730         |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                    | 4.225.283.061         | 4.087.306.188         |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                  | 1.821.181.728         | 1.756.048.780         |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                        | 10.330.162.446        | 9.453.235.522         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | 200.190.182           | 392.556.570           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2   | 1.479.688.193         | 11.569.703.170        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                  | 5.117.769.206         | 5.493.737.141         |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                   | 6.355.381.990         | 5.938.648.501         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                     | 1.831.588.528         | 1.260.300.625         |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                    | 17.883.315.267        | 17.352.311.260        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                     | 731.965.489           | 203.625.165           |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận                  | 275.169.070           | 742.162.933           |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>              | <b>57.962.922.755</b> | <b>61.726.694.501</b> |

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

|                       | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tài sản thuế hoãn lại | 53.544.053.203                | 40.278.935.578                |

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

|   | Khấu hao<br>TSCĐ<br>VND | Chi phí<br>trích trước<br>VND | Lãi nội bộ<br>VND     | Cộng<br>VND           |
|---|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tại ngày 01/01/2021   | 1.097.057.918           | 22.125.551.777                | 19.874.063            | 23.242.483.758        |
| Hạch toán là thu<br>nhập (chi phí) trong<br>kết quả kinh doanh<br>năm trước | (409.815.714)           | (10.599.368.468)              | 28.045.636.002        | 17.036.451.820        |
| Tại ngày 01/01/2022   | 687.242.204             | 11.526.183.309                | 28.065.510.065        | 40.278.935.578        |
| Hạch toán là thu<br>nhập (chi phí) trong<br>kết quả kinh doanh<br>kỳ này    | 28.510.530              | (147.993.730)                 | 13.384.600.825        | 13.265.117.625        |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b>  | <b>715.752.734</b>      | <b>11.378.189.579</b>         | <b>41.450.110.890</b> | <b>53.544.053.203</b> |

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

|   | Kỳ này<br>VND   | Kỳ trước<br>VND   |
|---|-----------------|-------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 621.329.593.219 | 1.427.609.229.317 |

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|  | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND   |
|--|-------------------|-------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (672.696.983.637) | (968.155.044.367) |

(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, KCN 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 giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022:

|                         | <u>Kinh doanh</u><br><u>khu công nghiệp</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>nhà và hạ tầng</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>cung cấp nước sạch</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>dịch vụ cảng</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>xử lý chất thải</u> |                 | <u>Khác</u>   |                 | <u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u><br><u>Tổng cộng</u> |                 |  |
|-------------------------|---|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|---|-----------------|---------------|-----------------|--|-----------------|--|
|                         | <u>Kỳ này</u>                               | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                              | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                                  | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                            | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                               | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                                      | <u>Kỳ trước</u> |  |
|                         |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 |  |                 |  |
| <b>Doanh thu thuần</b>  |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 |  |                 |  |
| Từ khách hàng bên ngoài | 305.708                                     | 365.238         | 25.724                                     | 79.137          | 295.316  | 281.607         | 233.547                                  | 216.313         | 195.963                                     | 177.847         | 101.984       | 106.166         | 1.158.242  | 1.226.308       |  |

(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, KCN 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><br><u>khu công nghiệp</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>nhà và hạ tầng</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>cung cấp nước sạch</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>dịch vụ cảng</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>xử lý chất thải</u> |                 | <u>Khác</u>   |                 | <u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u><br><u>Tổng cộng</u> |                 |
|---|---|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|---|-----------------|---------------|-----------------|--|-----------------|
|   | <u>Kỳ này</u>                               | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                              | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                                  | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                            | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                               | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                                      | <u>Kỳ trước</u> |
|   |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 |  |                 |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>                  |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 |  |                 |
| Kết quả của bộ phận   | 150.999                                     | 207.968         | 13.047                                     | 54.857          | 111.115  | 113.494         | 77.877                                   | 66.920          | 35.113                                      | 29.766          | 8.666         | 2.214           | 396.817  | 475.219         |
| Chi phí không phân bổ   |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | (109.540)  | (112.256)       |
| Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết                       |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | (866)  | 2.262           |
| Lợi nhuận khác không phân bổ                                  |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | 4.362  | 2.411           |
| Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | 290.773  | 367.636         |
| Thu nhập tài chính  |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | 27.231   | 38.672          |
| Chi phí tài chính   |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | (25.935)   | (34.582)        |
| Lợi nhuận trước thuế  |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | 292.069  | 371.726         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                   |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | (57.963)   | (61.727)        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                    |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | 13.265   | (173)           |
|   |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | <b>247.371</b>                                     | <b>309.826</b>  |

**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**

**Các thông tin khác**

|                           | <u>Kinh doanh</u><br><u>khu công nghiệp</u> |                   | <u>Kinh doanh</u><br><u>nhà và hạ tầng</u> |                   | <u>Kinh doanh</u><br><u>cung cấp nước sạch</u> |                   | <u>Kinh doanh</u><br><u>dịch vụ cảng</u> |                   | <u>Kinh doanh</u><br><u>xử lý chất thải</u> |                   | <u>Khác</u>       |                   | <u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u><br><u>Tổng cộng</u> |                   |
|---------------------------|---|-------------------|--|-------------------|--|-------------------|--|-------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|--|-------------------|
|                           | <u>Tại ngày</u>                             | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>                            | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>                                | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>                          | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>                             | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>   | <u>Tại ngày</u>                                    | <u>Tại ngày</u>   |
|                           | <u>31/03/2022</u>                           | <u>01/01/2022</u> | <u>31/03/2022</u>                          | <u>01/01/2022</u> | <u>31/03/2022</u>                              | <u>01/01/2022</u> | <u>31/03/2022</u>                        | <u>01/01/2022</u> | <u>31/03/2022</u>                           | <u>01/01/2022</u> | <u>31/03/2022</u> | <u>01/01/2022</u> | <u>31/03/2022</u>                                  | <u>01/01/2022</u> |
| Tài sản không phân bổ     |   |                   |  |                   |  |                   |  |                   |   |                   |                   |                   | 22.443.573   | 21.978.377        |
| Nợ phải trả không phân bổ |   |                   |  |                   |  |                   |  |                   |   |                   |                   |                   | 13.017.450   | 12.703.129        |

|                         | <u>Kinh doanh</u><br><u>khu công nghiệp</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>nhà và hạ tầng</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>cung cấp nước sạch</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>dịch vụ cảng</u> |                 | <u>Kinh doanh</u><br><u>xử lý chất thải</u> |                 | <u>Khác</u>   |                 | <u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u><br><u>Tổng cộng</u> |                 |
|-------------------------|---|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|---|-----------------|---------------|-----------------|--|-----------------|
|                         | <u>Kỳ này</u>                               | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                              | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                                  | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                            | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                               | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u> | <u>Kỳ trước</u> | <u>Kỳ này</u>                                      | <u>Kỳ trước</u> |
|                         |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 |  |                 |
| Chi phí mua sắm tài sản |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | (343.644)  | (718.464)       |
| Chi phí khấu hao        |   |                 |  |                 |  |                 |  |                 |   |                 |               |                 | 201.011  | 214.742         |

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

|  |  |
|--|--|
| 1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                          | Công ty liên kết   |
| 2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai                 | Công ty liên kết   |
| 3. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành                       | Công ty liên kết   |
| 4. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     | Công ty liên kết   |
| 5. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai | Công ty liên kết   |
| 6. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi        | Công ty liên kết   |
| 7. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai               | Công ty liên kết   |
| 8. Công ty 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. Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai               | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt                       |
| 11. 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:

|   | <b>Tại ngày<br/>31/03/2022<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2022<br/>VND</b> |
|---|--|--|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng:</b>                    |  |  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai                     | 8.895.583.073                          | 9.199.820.643                          |
| Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai                      | 797.697.992                            | 978.691.910                            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai       | 307.713.045                            | 293.508.224                            |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi              | 43.734.834                             | 39.503.800                             |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai                       | 28.946.938                             | 9.563.840                              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                           | 5.750.200                              | 857.737.220                            |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                | 3.379.413                              | 11.199.100                             |
| Công ty Cổ phần Cảng Long Thành                             | 17.081.622                             | 1.991.040                              |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>                              | <b>10.099.887.117</b>                  | <b>11.392.015.777</b>                  |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.4:</b> |  |  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                           | 2.135.840.998                          | 2.106.648.940                          |



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

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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2022<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2022<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn khác:                               |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai               | 110.516.139.162               | 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                     | 296.018                       | 12.921.945                    |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.5</b>                        | <b><u>110.516.435.180</u></b> | <b><u>93.456.635.862</u></b>  |
| Phải trả người bán ngắn hạn:                          |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     | 12.399.841.501                | 12.902.134.654                |
| Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai                | 13.851.598.943                | 7.048.170.162                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai                 | 8.638.585.779                 | 6.873.328.578                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai | 4.927.269.960                 | 4.791.468.554                 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai               | 1.137.038.282                 | 3.307.169.747                 |
| Công ty TNHH Tiên Triết                               | -                             | 1.632.609.567                 |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.14</b>                       | <b><u>40.954.334.465</u></b>  | <b><u>36.554.881.262</u></b>  |
| Phải trả ngắn hạn khác:                               |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai               | 700.000.000                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                          | 420.000.000                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                     | 360.064.000                   | -                             |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.18</b>                       | <b><u>1.480.064.000</u></b>   | <b><u>-</u></b>               |

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

|   | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---------------|-----------------|
| Tiền lương và thù lao                         | 1.101.000.000 | 1.120.500.000   |
| <b>9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY</b> |               |                 |
|   | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
| Thu nhập và thù lao                           | 157.500.000   | 166.500.000     |

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN 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)**

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



**Trần Thanh Hải**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 28.. tháng 04 năm 2022

**Lê Thị Bích Loan**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Chung**  
**Người lập**