

Số: 46 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

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

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

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

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

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

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: [contact@sonadezi.com.vn](mailto:contact@sonadezi.com.vn)

Website: [sonadezi.com.vn](http://sonadezi.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC quý 4 năm 2024 theo khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

☒ BCTC riêng;

☐ BCTC hợp nhất;

☐ BCTC tổng hợp.

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 23./01/2025 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>

Trân trọng.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC riêng quý 4 năm 2024;
- Văn bản giải trình số 45/SNZ-KT ngày 23./01/2025.

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



**Phạm Trần Hòa Hiệp**





Số: 45 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2025

V/v Giải trình tình hình biến động  
lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo  
cáo tài chính riêng Quý IV/2024

Kính gửi:

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

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

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

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

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: [contact@sonadezi.com.vn](mailto:contact@sonadezi.com.vn)

**2. Nội dung thông tin công bố:**

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

**\* Báo cáo tài chính riêng:**

Stt	Nội dung	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.477.659.787	125.413.165.244	(110.935.505.457)	Giảm 88,46%
2	Giá vốn hàng bán	18.922.119.307	31.843.111.757	(12.920.992.450)	Giảm 40,58%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(4.444.459.520)	93.570.053.487	(98.014.513.007)	Giảm 104,75%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	192.243.392.149	126.429.964.764	+ 65.813.427.385	Tăng 52,06%
5	Chi phí tài chính	426.719.179	39.843.910.387	(39.417.191.208)	Giảm 98,93%
6	Chi phí bán hàng	-	3.021.716.928	(3.021.716.928)	Giảm 100%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.352.256.688	20.693.402.209	+ 1.658.854.479	Tăng 8,02%
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	165.773.868.830	159.260.458.903	+ 6.513.409.927	Tăng 4,09%
9	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	169.153.782.701	142.528.934.186	+ 26.624.848.515	Tăng 18,68%

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


- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 52,06% so với cùng kỳ là do cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính tăng.

- Chi phí tài chính và chi phí bán hàng lần lượt giảm 98,93 % và 100% là do chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính giảm và chi phí bán hàng từ hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đất KCN Châu Đức không phát sinh.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 8,02 % so với cùng kỳ là do tăng từ chi phí theo yếu tố gồm chi phí nhân viên quản lý và chi phí dự phòng.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 4,09% và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm do lợi nhuận từ các hoạt động không chịu thuế chiếm tỷ trọng lớn làm lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 18,68% so với cùng kỳ.

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

Trân trọng. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



**TỔNG GIÁM ĐỐC** 

**Trần Thanh Hải**







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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024

Đồng Nai, tháng 01 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>456.223.534.145</b>	<b>850.059.073.720</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>36.640.724.352</b>	<b>97.898.161.728</b>
1. Tiền	111		26.640.724.352	46.628.161.728
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	51.270.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>374.792.580.548</b>	<b>641.380.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	374.792.580.548	641.380.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>26.789.582.045</b>	<b>67.379.863.502</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.4	44.152.485.613	48.285.522.408
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.5	6.161.800.416	125.064.040
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	7.248.104.741	42.426.265.878
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(30.772.808.725)	(23.456.988.824)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.208.944.133</b>	<b>11.055.349.434</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	6.208.944.133	11.055.349.434
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.791.703.067</b>	<b>32.345.699.056</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	542.879.971	494.910.525
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.238.602.491	31.848.703.526
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	10.220.605	2.085.005
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>4.075.675.499.268</b>	<b>3.640.861.687.327</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.274.817.500</b>	<b>1.274.817.500</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.5	200.000.000	200.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	1.074.817.500	1.074.817.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.664.347.280</b>	<b>4.995.997.065</b>





TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1. TSCĐ hữu hình	221	4.8	4.072.527.836	2.827.532.161
- Nguyên giá	222		13.824.106.450	15.181.719.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.751.578.614)	(12.354.187.016)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	4.9	<b>1.591.819.444</b>	<b>2.168.464.904</b>
- Nguyên giá	228		7.705.907.770	7.585.907.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.114.088.326)	(5.417.442.866)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>53.245.908.349</b>	<b>56.704.188.882</b>
- Nguyên giá	231		176.313.467.983	175.622.460.556
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(123.067.559.634)	(118.918.271.674)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.067.220.408</b>	<b>152.695.985.796</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	2.067.220.408	152.695.985.796
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.3</b>	<b>3.697.987.777.390</b>	<b>3.135.362.610.395</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.690.924.462.517	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.929.321.849.783	1.313.960.016.169
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		(71.406.699.260)	(72.508.440.341)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2		
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>315.435.428.341</b>	<b>289.828.087.689</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	315.435.428.341	289.828.087.689
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.531.899.033.413</b>	<b>4.490.920.761.047</b>

1	2	3	4	5
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>65.834.248.816</b>	<b>88.657.049.633</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>27.743.737.584</b>	<b>53.668.563.617</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	4.061.056.610	6.754.892.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		338.750.635	3.691.318.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	6.391.421.887	10.583.143.540
4. Phải trả người lao động	314		4.295.865.050	3.988.970.305
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	248.599.740	270.708.915
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	1.351.524.852	6.737.296.807
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.056.518.810	21.642.232.979
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>38.090.511.232</b>	<b>34.988.486.016</b>



TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	38.090.511.232	34.988.486.016
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>4.466.064.784.597</b>	<b>4.402.263.711.414</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>4.466.064.784.597</b>	<b>4.402.263.711.414</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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(90.100.000)	(90.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		140.512.711.153	117.972.591.153
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		560.642.173.444	519.381.220.261
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		48.926.553.011	68.560.361.519
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		511.715.620.433	450.820.858.742
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.531.899.033.413</b>	<b>4.490.920.761.047</b>

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Loan

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc



Trần Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ IV NĂM 2024

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	14.477.659.787	125.413.165.244	265.986.579.231	161.238.230.440
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		14.477.659.787	125.413.165.244	265.986.579.231	161.238.230.440
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	18.922.119.307	31.843.111.757	183.152.718.811	59.431.804.999
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(4.444.459.520)	93.570.053.487	82.833.860.420	101.806.425.441
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	192.243.392.149	126.429.964.764	505.120.711.943	463.782.068.871
7.	Chi phí tài chính	22	5.4	426.719.179	39.843.910.387	2.716.755.399	41.161.815.629
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		136.241.096	121.972.603	2.822.772.603	121.972.603
8.	Chi phí bán hàng	25	5.5	-	3.021.716.928	1.765.383.567	3.021.716.928
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	22.352.256.688	20.693.402.209	60.075.201.297	55.777.247.081
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		165.019.956.762	156.440.988.727	523.397.232.100	465.627.714.674
11.	Thu nhập khác	31	5.7	784.545.455	2.961.579.920	1.958.786.364	5.173.961.425
12.	Chi phí khác	32		30.633.387	142.109.744	67.395.337	142.109.744
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		753.912.068	2.819.470.176	1.891.391.027	5.031.851.681
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		165.773.868.830	159.260.458.903	525.288.623.127	470.659.566.355
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		(3.379.913.871)	16.731.524.717	10.022.592.694	19.838.707.613
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		169.153.782.701	142.528.934.186	515.266.030.433	450.820.858.742

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2025.

Tổng giám đốc









Nguyễn Thị Chung

Lê Thị Bích Loan

Trần Thanh Hải



## TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(BCTC riêng)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
**QUÝ IV NĂM 2024**

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1		2	3				
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		165.773.868.830	159.260.458.903	525.288.623.127	470.659.566.355
2.	Điều chỉnh cho các khoản:						
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.845.505.403	1.478.205.136	11.110.680.883	5.027.414.233
-	Các khoản dự phòng	03		2.632.002.422	42.182.217.320	6.214.078.820	47.427.335.287
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(128.452.208)	(17.813.453)	(128.452.208)	(17.813.453)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(192.899.485.396)	(126.411.501.480)	(506.054.233.468)	(463.156.420.086)
-	Chi phí lãi vay	06		136.241.096	121.972.603	2.822.772.603	121.972.603
-	Các khoản điều chỉnh khác	07			111.952.744	-	111.952.744
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(17.640.319.853)	76.725.491.773	39.253.469.757	60.174.007.683
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.053.807.312	(10.959.654.854)	24.982.289.660	(4.927.300.948)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(344.845.161)	80.019.340	(326.046.661)	116.474.940
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(11.143.687.291)	(80.624.580.121)	(7.774.631.064)	(20.411.747.315)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.257.227.303	22.162.289.326	142.826.432.952	24.825.796.110
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(136.241.096)	(121.972.603)	(2.822.772.603)	(121.972.603)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.985.828.000)	(6.000.000.000)	(14.494.206.947)	(6.000.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		900.000	50.000.000	61.390.000	67.880.000
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.915.464.200)	(1.987.679.600)	(10.321.901.419)	(8.104.726.660)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(25.854.450.986)</b>	<b>(676.086.739)</b>	<b>171.384.023.675</b>	<b>45.618.411.207</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(969.545.391)	(69.348.294.049)	(21.001.276.265)	(361.993.775.631)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		784.545.455	-	1.083.318.182	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(313.260.000.000)	(232.290.000.000)	(573.890.000.000)	(711.385.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		264.630.000.000	412.605.000.000	843.380.000.000	939.885.000.000
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	(562.080.000.000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		195.903.686.027	156.037.361.798	531.537.884.824	453.818.573.404
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>147.088.686.091</b>	<b>267.004.067.749</b>	<b>219.029.926.741</b>	<b>320.324.797.773</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		74.000.000.000	53.000.000.000	548.000.000.000	53.000.000.000
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.000.000.000)	(53.000.000.000)	(548.000.000.000)	(53.000.000.000)



CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(451.799.840.000)	(414.129.870.000)	(451.799.840.000)	(414.161.110.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(451.799.840.000)</i>	<i>(414.129.870.000)</i>	<i>(451.799.840.000)</i>	<i>(414.161.110.000)</i>
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(330.565.604.895)	(147.801.888.990)	(61.385.889.584)	(48.217.901.020)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	60		367.077.877.039	245.681.587.434	97.898.161.728	146.097.599.464
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		128.452.208	18.463.284	128.452.208	18.463.284
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		36.640.724.352	97.898.161.728	36.640.724.352	97.898.161.728

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Lê Thị Bích Loan



Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2025  
Tổng giám đốc

Trần Thanh Hải

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**

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

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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 - SGDNH chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 55 người (31 tháng 12 năm 2023 là 53 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 tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### **1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
<b>Công ty con:</b>				
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%
2.	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	57,86%
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%
4.	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	52,75%
5.	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%



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Ngành nghề chính</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>
<b>Công ty con gián tiếp:</b>				
1.	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	46,84%
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	46,22%
3.	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	37,95%
4.	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	20,00%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Số 443 khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, H. Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp	42,00%
6.	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật Liệu Đồng Nai	Số 138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, Tp. Biên Hòa tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	35,99%

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
<b>Công ty liên doanh, liên kết:</b>				
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	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%
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%
4.	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%
5.	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%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Tầng 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	46,45%

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2024 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Khu công nghiệp Châu Đức, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

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

### 2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;
- 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 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. 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 trong kỳ.

### 3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

#### **3.3. Đầu tư tài chính**

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

##### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

###### ***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

###### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

###### ***Đầu tư khác***

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

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

##### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019, Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/04/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/04/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

**3.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

**3.7. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.8. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

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

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 trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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

**3.9. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

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

#### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

#### **3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

#### **3.11. 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;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ, tài sản khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí đã trả mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng.

#### **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***

Hai bên ghi nhận và phản ánh tài sản góp vốn vào hoạt động của BCC trong báo cáo tài chính của riêng từng bên.

##### ***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.13. 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 gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

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

**3.14. 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 đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo 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.

**3.15. Quỹ lương**

Quỹ lương năm 2024 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

**3.16. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

#### ***Cổ phiếu quỹ***

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

#### ***Cổ tức***

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

#### ***Quỹ dự trữ***

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

#### ***Phân phối lợi nhuận***

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

### **3.18. Doanh thu, thu nhập khác**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

#### ***Lãi tiền gửi***

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

#### ***Thu nhập đầu tư***

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

#### ***Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư***

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

### **3.19. Giá vốn hàng bán**

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



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

#### **3.20. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

#### **3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí phân bổ lợi thế thương mại,...).

#### **3.22. Thuế**

##### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

##### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất           | 0%  |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng, 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 Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### **3.23. Các bên liên quan**

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Tiền mặt	12.741.221	71.978.092
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.627.983.131	46.556.183.636
Khoản tương đương tiền	10.000.000.000	51.270.000.000
<b>Cộng</b>	<b>36.640.724.352</b>	<b>97.898.161.728</b>

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>		<b>Đvt: Ngàn đồng Tại ngày 01/01/2024</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng	374.792.581	374.792.581	641.380.000	641.380.000

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Các khoản đầu tư tài chính**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.509.626.906.360	-	849.100.146.787	2.089.602.453.960	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	1.983.706.200.000	-	242.452.980.000	1.775.889.360.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	649.601.100.000	-	201.688.600.000	558.994.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	555.832.872.000	-	200.655.000.000	441.860.832.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	229.785.638.160	-	197.027.735.730	227.921.992.098	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (a)	-	-	-	53.838.407.700	66.366.057.780	-
<b>Cộng</b>	<b>1.690.924.462.517</b>		<b>-</b>	<b>1.744.762.870.217</b>		<b>-</b>

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	3.574.828.800.000	-	488.352.527.264	2.506.876.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.989.525.897	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	30.753.333.333	-	12.600.000.000	28.740.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	28.699.272.000	-	10.295.294.400	25.510.464.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	550.519.900.000	-	172.866.022.000	434.037.100.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	879.580.000.000	-	255.000.000.000	886.558.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu ĐN (a)	53.838.407.700	80.177.884.380	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.929.321.849.783</b>		<b>-</b>	<b>1.313.960.016.169</b>		<b>-</b>



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(64.734.743.260)	72.516.189.000	(*)	(64.628.301.641)
Công ty CP Đô thị Amata BH	47.180.395.294	(*)		47.180.395.294	(*)	
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(6.489.189.000)	20.250.000.000	(*)	(7.461.594.000)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.529.123.000	(182.767.000)	1.711.890.000	1.293.345.300	(418.544.700)
Công ty CP Xây dựng Dân dụng CN Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)		7.489.690.056		
<b>Cộng</b>	<b>149.148.164.350</b>		<b>(71.406.699.260)</b>	<b>149.148.164.350</b>		<b>(72.508.440.341)</b>

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	20.754.557.172	17.278.482.526
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu XD ĐN	11.835.121.970	9.769.867.622
Công ty Cổ phần Cơ Giới và Xây Lắp Số 09	1.963.300.630	1.598.594.361
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	1.953.467.489	1.384.387.784
Công ty CP Công Trình Giao Thông Đồng Nai	2.284.379.793	1.986.934.381
Công Ty TNHH Minglei (Việt Nam)	-	-
Công Ty TNHH Elite Household International	-	12.187.591.608
Các khách hàng khác	5.361.658.559	4.079.664.126
<b>Cộng</b>	<b>44.152.485.613</b>	<b>48.285.522.408</b>

**4.5. Trả trước cho người bán**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cty TNHH Tư Vấn TK & ĐTXD Phương Đại Nam	-	72.934.040
TT DV Phát Thanh Truyền Hình Đồng Nai	-	18.000.000
Công ty TNHH CK XD Lê Tuyên	2.920.000.000	-
Công ty TNHH Tân Việt	2.900.000.000	-
Công ty CP Aquus	54.860.000	-
Các khách hàng khác	286.940.416	34.130.000
<b>Cộng</b>	<b>6.161.800.416</b>	<b>125.064.040</b>
<b>Dài hạn</b>		
Trung tâm phát triển Phát Triển Quỹ Đất Huyện Vĩnh Cửu	200.000.000	200.000.000



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	3.356.579.000		19.880.724.000	
Người lao động	32.000.000		42.000.000	
Cổ tức	474.300.000		10.674.300.000	
Cty CP ĐTPT Cường Thuận	3.165.231.387		4.388.868.904	
IDCO – Mỏ đá Xuân Hòa			5.713.699.087	
Cty CP Kinh Doanh Nhà	-			
Đồng Nai – Hợp tác Kinh doanh	219.994.354		1.726.673.887	
Phải thu khác				
<b>Cộng</b>	<b>7.248.104.741</b>	<b>-</b>	<b>42.426.265.878</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Công ty CP Sonadezi	1.074.817.500		1.074.817.500	
Giang Điền – Bến liên quan				
<b>Cộng</b>	<b>1.074.817.500</b>		<b>1.074.817.500</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>5.575.358.634</b>		<b>10.531.465.435</b>	
+ Mỏ đá Xuân Hòa	1.741.749.727		6.697.856.528	
+ Chuyển đổi công năng KCN		-		-
BH1	3.833.608.907		3.833.608.907	
Hàng hóa	633.585.499		523.883.999	
<b>Cộng</b>	<b>6.208.944.133</b>		<b>11.055.349.434</b>	

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.942.828.202 VND.

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

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

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 616.886.364 VND.



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1 VND	Nhà xưởng KCN Châu Đức VND	Cộng VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>			
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2024	115.918.491.706	59.703.968.850	175.622.460.556
Tăng trong kỳ	-	839.345.629	839.345.629
Giảm trong kỳ	145.663.903	2.674.299	148.338.202
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>115.772.827.803</b>	<b>60.540.640.180</b>	<b>176.313.467.983</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2024	113.571.291.674	5.346.980.000	118.918.271.674
Khấu hao tăng	1.013.572.863	3.281.379.000	4.294.951.863
Khấu hao giảm	145.663.903	-	145.663.903
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>114.439.200.634</b>	<b>8.628.359.000</b>	<b>123.067.559.634</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2024	2.347.200.032	54.356.988.850	56.704.188.882
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>1.333.627.169</b>	<b>51.912.281.180</b>	<b>53.245.908.349</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng và cho thuê là 113.678.518.301 VND.

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

**4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Chi phí trả trước**

Ngắn hạn:	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí khác	542.879.971	494.910.525
<b>Cộng</b>	<b>542.879.971</b>	<b>494.910.525</b>
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức (*)	310.810.618.802	283.375.734.087
Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1	2.721.011.220	3.695.368.175
Công cụ dụng cụ	1.235.530.628	1.705.773.736
Khác	668.267.691	1.051.211.691
<b>Cộng</b>	<b>315.435.428.341</b>	<b>289.828.087.689</b>

(\*) Chi phí đã trả mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật là khoản thanh toán tiền thuê đất tại KCN Châu Đức theo hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014; Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019; Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022; Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTĐ-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn:				
Công ty TNHH XD DV Tân Việt			737.755.184	737.755.184
Cty TNHH XD SXTM Ngọc Minh Quân	19.837.000	19.837.000	22.899.000	22.899.000
Cty TNHH Tiên Triết	1.931.983.939	1.931.983.939	1.782.378.527	1.782.378.527
Công ty TNHH Tân Việt			727.295.111	727.295.111
Công ty TNHH TVTK XD Kiến An Tường	65.016.000	65.016.000	733.556.000	733.556.000
Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Công Nghiệp Hòa Hưng	546.151.000	546.151.000		
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất mỏ Nam Bộ - Micco tại Đồng Nai	431.255.389	431.255.389		
Phải trả đối tượng khác	1.066.813.282	1.066.813.282	2.751.008.632	2.751.008.632
<b>Cộng</b>	<b>4.061.056.610</b>	<b>4.061.056.610</b>	<b>6.754.892.454</b>	<b>6.754.892.454</b>
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan				
CTCP Sonadezi Giang Điền	47.366.836	47.366.836	44.539.200	44.539.200
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	101.337.720	101.337.720	88.563.700	88.563.700
Cty TNHH Tiên Triết	1.931.983.939	1.931.983.939	1.782.378.527	1.782.378.527

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2024		Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ trong kỳ	Tại ngày 31/12/2024	
	VND		VND	VND	VND	VND	
	Phải thu	Phải nộp				Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hoạt động Tổng công ty			3.336.329.239		3.336.329.239		
Thuế giá trị gia tăng hoạt động CN Tổng Công ty - KCN Châu Đức			22.306.042.412		22.306.042.412		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		8.641.932.098	10.022.592.694	14.494.206.947			4.170.317.845
Thuế thu nhập cá nhân		753.683.300	5.247.352.634	4.895.917.884			1.105.118.050
Lệ phí môn bài		-	4.000.000	4.000.000			-
Tiền thuê đất khu công nghiệp Biên Hòa 1		-	17.807.744.404	17.807.744.404			-
Thuế tài nguyên		737.113.947	3.448.763.230	3.601.369.550			584.507.627
Thuế, phí, lệ phí khác	2.085.005	450.414.195	2.669.854.881	2.596.926.311		10.220.605	531.478.365
Cộng	2.085.005	10.583.143.540	64.842.679.494	43.400.165.096	25.642.371.651	10.220.605	6.391.421.887



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Ngắn hạn:		
Cty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM VN	220.000.000	220.000.000
Phải trả khác	28.599.740	50.708.915
<b>Cộng</b>	<b>248.599.740</b>	<b>270.708.915</b>

**4.16. Phải trả khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại Ngân sách Nhà nước	7.796.184	7.796.184
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	899.232.000	460.992.000
Cổ tức phải trả cá nhân	13.830.000	23.510.000
Đặt cọc – Cty CP Dược Phẩm Bến Tre	-	728.000.000
Đặt cọc – Cty TNHH Minglei (VN)	-	2.409.600.000
Đặt cọc – Golden Horse Investment PTY LTD	-	1.222.931.955
Đặt cọc – Cty Minglei Lithium Energy (HK) Limited	-	1.204.800.000
Công ty TNHH Charm Ming Global	300.000.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	130.666.668	679.666.668
<b>Cộng</b>	<b>1.351.524.852</b>	<b>6.737.296.807</b>

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Dài hạn:

Bên có liên quan

Phải trả Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 về khoản góp vốn liên doanh đầu tư Xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 – Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT	11.200.000.000	11.200.000.000
---	----------------	----------------

Phải trả Công ty Cổ Sonadezi An Bình về khoản góp vốn liên doanh đầu tư Xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 – Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT	22.400.000.000	22.400.000.000
--	----------------	----------------

Phải trả về các khoản đặt cọc khác	4.490.511.232	1.388.486.016
------------------------------------	---------------	---------------

<b>Cộng</b>	<b>38.090.511.232</b>	<b>34.988.486.016</b>
-------------	-----------------------	-----------------------





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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				ĐTV: đồng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
Tại ngày 01/01/2023	3.765.000.000.000	(90.100.000)	86.099.384.228	521.110.966.444	4.372.120.250.672
Lãi trong năm nay	-	-	-	450.820.858.742	450.820.858.742
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	31.873.206.925	(31.873.206.925)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, Công tác xã hội cộng đồng	-	-	-	(6.536.418.000)	(6.536.418.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(414.140.980.000)	(414.140.980.000)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>(90.100.000)</b>	<b>117.972.591.153</b>	<b>519.381.220.261</b>	<b>4.402.263.711.414</b>
Tại ngày 01/01/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	519.381.220.261	4.402.263.711.414
Lãi trong kỳ	-	-	-	515.266.030.433	515.266.030.433
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	22.540.120.000	(22.540.120.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.056.153.000)	(8.056.153.000)
Hoàn nhập quỹ Công tác xã hội cộng đồng (*)	-	-	-	8.381.355.750	8.381.355.750
Chia cổ tức	-	-	-	(451.790.160.000)	(451.790.160.000)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>(90.100.000)</b>	<b>140.512.711.153</b>	<b>560.642.173.444</b>	<b>4.466.064.784.597</b>

(\*) Hoàn nhập lại Quỹ công tác xã hội cộng đồng theo theo tờ trình số 77/TTr-SNZ-KT ngày 20/12/2024 theo quy định tại khoản 17 điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020. Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 theo tờ trình 73/TTr-SNZ-KT ngày 27/11/2024.

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	17.433.000.000	17.433.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>3.765.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
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

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

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

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia từ cổ tức năm 2022 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	<b>Quý 04/2024</b>	<b>Quý 04/2023</b>
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	10.904.751.905	13.178.425.984
Doanh thu kinh doanh hạ tầng, nhà xưởng KCN Châu Đức	2.313.648.079	111.393.432.708
Doanh thu khác	1.259.259.803	841.306.552
<b>Cộng</b>	<b>14.477.659.787</b>	<b>125.413.165.244</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan:		
Công ty CP Sơn Đồng Nai	150.492.193	149.183.989
Công ty TNHH Tiên Triết	88.398.653	87.970.388
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	51.938.038	51.868.416
Công ty CP Sonadezi An Bình	110.374.112	109.821.547

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Quý 04/2024 VND</b>	<b>Quý 04/2023 VND</b>
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	9.350.444.415	8.311.985.382
Giá vốn kinh doanh hạ tầng, nhà xưởng KCN Châu Đức	4.297.612.569	23.454.932.367
Giá vốn khác	5.274.062.323	76.194.008
<b>Cộng</b>	<b>18.922.119.307</b>	<b>31.843.111.757</b>

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

	<b>Quý 04/2024 VND</b>	<b>Quý 04/2023 VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	188.067.894.714	114.857.537.482
Lãi tiền gửi	4.047.045.227	11.553.963.998
Hoạt động khác	128.452.208	18.463.284
<b>Cộng</b>	<b>192.243.392.149</b>	<b>126.429.964.764</b>

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Trong đó:	Quý 4/2024	Quý 4/2023
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia:</b>		
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	-	30.714.768.000
Công ty CP Phát triển Đô thị CN Sô 2	152.547.192.000	-
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	-	10.200.000.000
Công ty CP Môi Trường Sonadezi	15.370.276.800	15.370.276.800
Trường Cao Đẳng CN và Quản trị Sonadezi	6.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Sonadezi Long Bình	13.867.000.000	16.640.400.000
Công ty CP Sonadezi Long Thành	-	12.285.600.000
Công ty CP Sonadezi An Bình	-	2.598.750.000
Công ty CP Cảng Đồng Nai	-	22.670.928.000
Công ty CP XD Đồng Nai	283.425.914	376.814.682
<b>Cộng</b>	<b>188.067.894.714</b>	<b>114.857.537.482</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Quý 04/2024 VND	Quý 04/2023 VND
Dự phòng / hoàn nhập dự phòng giảm giá các Khoản đầu tư tài chính	(694.935.700)	39.717.858.969
Chi phí lãi vay ngắn hạn	136.241.096	121.972.603
Chi phí tài chính khác	985.413.783	4.078.815
<b>Cộng</b>	<b>426.719.179</b>	<b>39.843.910.387</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Quý 04/2024	Quý 04/2023
Chi phí hoa hồng môi giới		3.021.716.928
		<b>3.021.716.928</b>



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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Quý 04/2024 VND</b>	<b>Quý 04/2023 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	11.040.562.000	9.357.699.800
Chi phí đồ dùng văn phòng	224.503.455	220.483.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	296.454.556	331.003.600
Thuế lệ phí		59.918.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.026.002.603	901.964.730
Chi phí dự phòng	3.326.938.122	2.464.358.351
Chi phí bằng tiền khác	6.437.795.952	7.357.974.202
<b>Cộng</b>	<b>22.352.256.688</b>	<b>20.693.402.209</b>

**5.7 Thu nhập khác**

	<b>Quý 4/2024 VND</b>	<b>Quý 4/2023 VND</b>
Thu khoản đặt cọc của khách hàng	-	2.960.839.920
Thu khoản thanh lý tài sản	784.545.455	-
Thu nhập khác		740.000
<b>Cộng</b>	<b>784.545.455</b>	<b>2.961.579.920</b>

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

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con
2. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- |  |   |
|--|---|
| 16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi       | Công ty liên kết                              |
| 17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Công ty liên kết                              |
| 18. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc               | Nhân sự quản lý chủ chốt                      |
| 19. Công ty TNHH Tiên Triết                              | Công ty có người liên quan của người quản lý. |

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

	<b>Quý 04/2024</b>	<b>Quý 04/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	2.622.226.000	2.363.167.000
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	281.400.000	241.500.000

**Người lập****Kế toán trưởng**

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2025.

**Tổng Giám Đốc****Nguyễn Thị Chung****Lê Thị Bích Loan****Trần Thanh Hải**