

Số: 210/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 19 tháng 4 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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 Báo cáo thường niên 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 19/4/2021 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên 2020.

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.

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



Phạm Trần Hòa Hiệp



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

KIẾN TẠO &
PHÁT TRIỂN

www.sonadezi.com.vn

Địa chỉ: Số 1 Đường 1 KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa,
Đồng Nai

Số ĐT: (0251) 8860 561
Số FAX: (0251) 8860 573



MỤC LỤC

- 04 | Thông tin chung
- 52 | Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về tình hình hoạt động năm 2020
- 102 | Quản trị công ty
- 114 | Báo cáo phát triển bền vững
- 128 | Báo cáo tài chính

THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên tổng công ty	TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KCN
Tên giao dịch	SONADEZI
Giấy chứng nhận ĐKDN số	3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 04/12/2019
Vốn điều lệ đăng ký góp	3.765.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	3.765.000.000.000 đồng
Trụ sở chính	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại	(0251) 8860561
Số fax	(0251) 8860573
Email	contact@sonadezi.com.vn
Website	sonadezi.com.vn

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2005, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con (tổ hợp Sonadezi) theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29/06/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Đến cuối năm 2005, Tổ hợp Sonadezi có số vốn nhà nước hơn 800 tỷ đồng, doanh thu gần 1.600 tỷ đồng và hơn 5.000 CBCNV.

Đến năm 2015, Tổng công ty có vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng, với 20 công ty thành viên, trong đó có 10 công ty con, còn lại là các công ty liên doanh, liên kết.

Ngày 20/11/2017, Công ty chính thức giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán SNZ.

1990

Ngày 15/12/1990, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1713/QĐ-UBT về việc thành lập doanh nghiệp nhà nước là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa với ngành nghề kinh doanh ban đầu là phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai. Từ số vốn vài trăm triệu đồng ban đầu đến năm 1993, vốn điều lệ của Tổng công ty tăng lên 01 tỷ đồng. Sau quá trình hoạt động, đến cuối năm 2000, Vốn điều lệ Công ty đạt khoảng 130 tỷ đồng và gần 800 Cán bộ công nhân viên (CBCNV) với doanh thu hàng năm đạt khoảng 100 tỷ đồng.

2005

Trong quá trình hoạt động, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa nhận thấy cần phải chuyển đổi mô hình hoạt động của Tổ hợp Sonadezi cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế của tỉnh nhà và có điều kiện tập trung vốn thực hiện các dự án lớn trong những năm tiếp theo. Ngày 29/04/2010, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 1042/QĐ-UBND chuyển Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa thành Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Ngày 01/07/2010, Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp (Công ty mẹ) chuyển hoạt động sang loại hình doanh nghiệp là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 công văn số 1151/TTg-ĐMDN ngày 14/07/2009.

Đến cuối năm 2010, Tổng Công ty có số vốn nhà nước khoảng 1.700 tỷ đồng, doanh thu gần 1.900 tỷ đồng và gần 6.000 CBCNV.

2010

2015

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 03, kể từ ngày 01/02/2016, Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp chính thức hoạt động theo loại hình công ty cổ phần, vốn điều lệ 3.765 tỷ đồng.

2016

2017

THÀNH TÍCH CỦA TỔNG CÔNG TY SONADEZI



THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU

Huân chương
lao động
Hạng
1



Cờ thi đua
của
Chính phủ

Bằng khen
Doanh
nghiệp xuất
sắc
của tỉnh
Đồng Nai



Top 10 doanh
nghiệp UpCom
Công bố thông tin
tốt nhất

Cờ thi đua
hạng
2
của tỉnh
Đồng Nai

Top 50 nhãn
hiệu nổi tiếng
Việt Nam



CÁC GHI NHẬN VÀ GIẢI THƯỞNG KHÁC

Bên cạnh đó, Sonadezi cũng được trao tặng nhiều phần thưởng, danh hiệu cao quý khác như:

+ Chủ tịch Phòng Thương mại & Công nghiệp Việt Nam tặng bằng khen vì có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh và đóng góp tích cực vào sự nghiệp phát triển cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam năm 2004.

+ Công ty Phát triển KCN Biên Hòa đạt danh hiệu người sử dụng lao động tiêu biểu năm 2006-2007 theo Quyết định số 1228/PTM-TĐKT ngày 24/04/2007 của Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam.

+ Cúp vàng Thương hiệu năm 2006 tại Hội chợ triển lãm ngành xây dựng Vietbuil.

+ Cúp vàng “Thương hiệu và nhãn hiệu” do UBMTTQVN, Hội doanh nghiệp nhỏ và vừa, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Hội nghiên cứu khoa học Đông Nam Á tổ chức.

+ Bằng khen của Ban chấp hành Tổng liên đoàn lao động Việt Nam vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức Công đoàn vững mạnh năm 2011 theo Quyết định số 256/QĐ-TLĐ ngày 17/02/2012.

+ Cup Doanh nghiệp xuất sắc (Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 06/10/2016).

+ Bằng khen cho doanh nghiệp đã có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2013 đến năm 2015 (Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 06/10/2016).

+ Cờ thi đua xuất sắc hạng nhất khối 6 của UBND tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 29/03/2018) vì có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2017.

+ Bằng khen thưởng Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của Tỉnh Đồng Nai) đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua “Vì nạn nhân chất độc màu da cam” giai đoạn 2013-2018.

+ Bằng khen thưởng Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Quyết định số 4225/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của Tỉnh Đồng Nai) đã có thành tích tiêu biểu tham gia cuộc vận động “Ngày vì người nghèo” và phong trào xây dựng “Nhà đại đoàn kết” xóa nhà dột nát cho người nghèo trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2000-2018.

+ Bằng khen thưởng Tổng Công ty CP Phát triển KCN của Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam vì đã có những đóng góp tích cực cho Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (Quyết định khen thưởng ngày 26/9/2019).



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư.

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.

Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng.

Xây dựng nhà các loại.

Cho thuê nhà ở.

Dịch vụ quản lý môi trường.

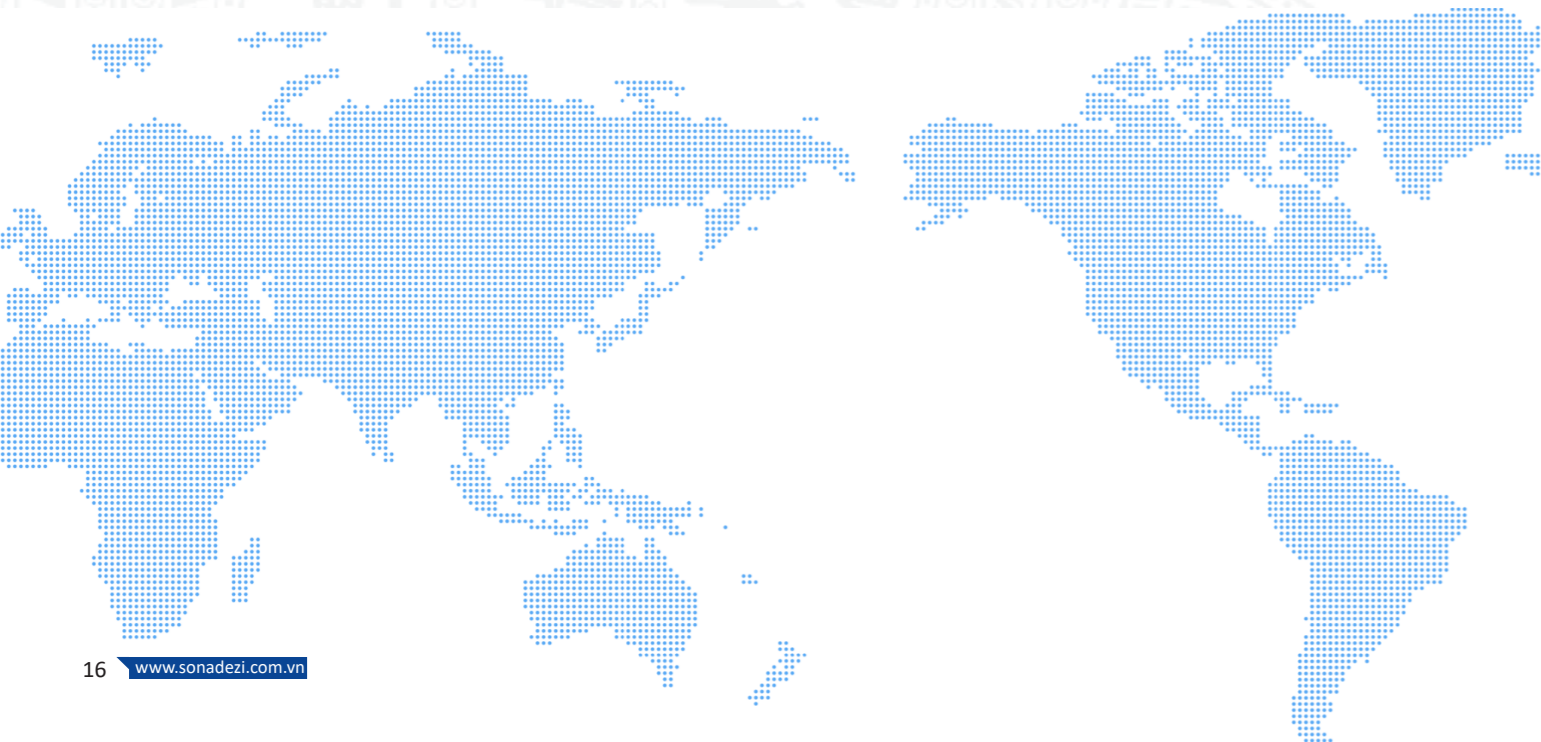
Dịch vụ du lịch.

Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Tính đến 31/12/2020, Sonadezi và các đơn vị thành viên đã và đang đầu tư tại 4 tỉnh:

- Đồng Nai
- Bà Rịa – Vũng Tàu
- Bình Thuận
- Lâm Đồng



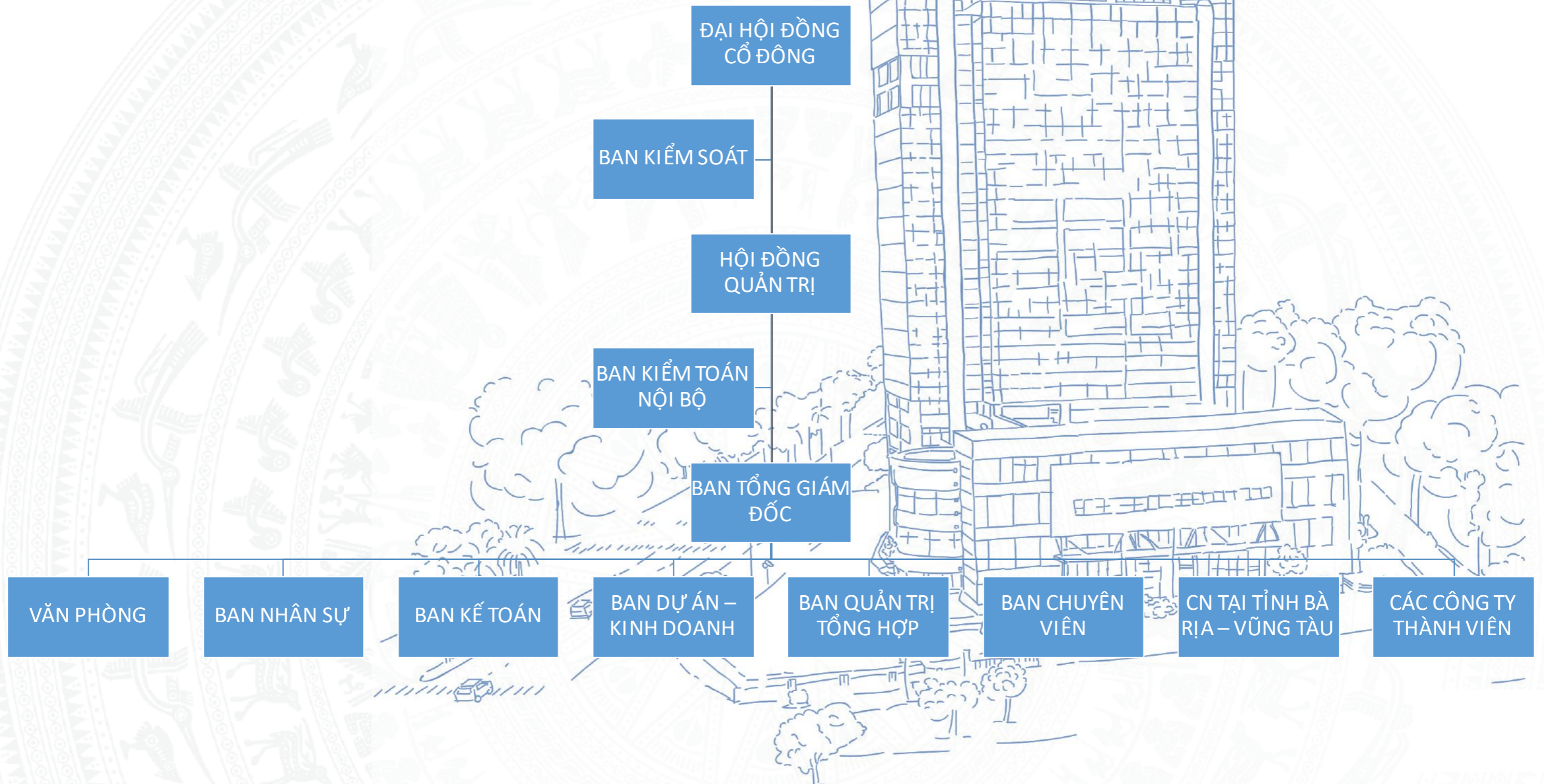
LÂM ĐỒNG

ĐỒNG NAI

BÌNH THUẬN

BÀ RI -
VŨNG TÀU

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ





Văn phòng: Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác quản trị hành chính – văn phòng, công tác pháp chế và quản trị hệ thống quản lý chất lượng của Công ty mẹ.



Ban Nhân sự: Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác quản lý hệ thống nhân sự và quản lý lao động của Tổng công ty.



Ban Kế toán: Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác kiểm soát hệ thống kế toán của Tổng công ty, công tác hoạch định và huy động vốn phục vụ kinh doanh, đề xuất định hướng chung cho cả Tổng công ty về hạch toán, phân bổ chi phí, doanh thu, lập báo cáo tài chính.



Ban Dự án – Kinh doanh: Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác đầu tư phát triển các dự án của Tổng công ty; Công tác quản lý, vận hành KCN Biên Hòa 1; Công tác quản lý môi trường; Công tác đầu tư phát triển dự án của các Công ty thành viên; Công tác bán hàng, marketing, xây dựng thương hiệu, quan hệ cộng đồng.



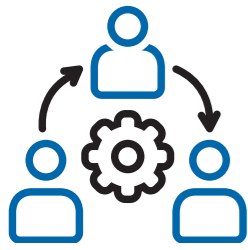
Ban Quản trị Tổng hợp: Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác Xây dựng và triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh, chiến lược đầu tư tài chính, kế hoạch tài chính toàn Tổng công ty, Công tác quản lý cổ đông, công bố thông tin theo Luật chứng khoán, Công tác thư ký HĐQT, Tổng Giám đốc, Công tác truyền thông, công tác xã hội cộng đồng.



Ban Chuyên viên: Thực hiện công tác xây dựng Đảng của Tổng công ty; Công tác đoàn thể (công đoàn, đoàn thanh niên, hội cựu chiến binh) của Tổng công ty; Tổ chức, thực hiện công tác phòng chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm chống lãng phí.



Chi nhánh của Tổng công ty tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Chức năng xây dựng kế hoạch kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ; Tổ chức thực hiện cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh.



Các Công ty thành viên hoạt động trong 04 nhóm ngành nghề:

BẮT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN DỤNG

1. Công ty CP Sonadezi Long Thành
2. Công ty CP Phát triển Đô thị CN Số 2
3. Công ty CP Sonadezi Long Bình
4. Công ty CP Sonadezi Giang Điền
5. Công ty CP Sonadezi Châu Đức
6. Công ty CP Sonadezi An Bình
7. Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
8. Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai



XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VLXD

1. Công ty CP Đầu tư XD và VL Đồng Nai
2. Công ty CP Xây dựng Đồng Nai
3. Công ty CP Sơn Đồng Nai
4. Công ty CP Xây dựng DDCN Số 1 - Đồng Nai



DỊCH VỤ HỖ TRỢ

1. Công ty CP Cảng Đồng Nai
2. Công ty CP Môi trường Sonadezi
3. Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
4. Trường CĐ Công nghệ và Quản trị Sonadezi



CUNG CẤP NƯỚC

1. Công ty CP Cấp nước Đồng Nai



TỔNG QUAN VỀ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN



CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH



Địa chỉ	Đường số 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp
Vốn điều lệ	200.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	102.380.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,19%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

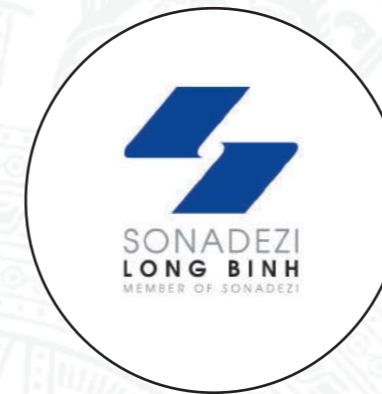
Tổng tài sản	1.653.052
Doanh thu	405.081
Lợi nhuận trước thuế	124.287
Lợi nhuận sau thuế	102.031

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH



Địa chỉ	H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp
Vốn điều lệ	303.047.580.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	175.341.600.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	63,99%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	2.003.613
Doanh thu	500.024
Lợi nhuận trước thuế	337.337
Lợi nhuận sau thuế	268.127



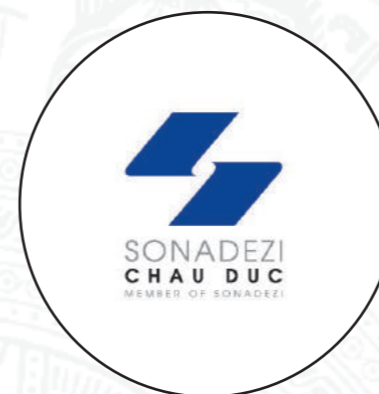
Địa chỉ	Số 1, Đường 3a, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	138.670.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,22%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	1.195.322
Doanh thu	365.275
Lợi nhuận trước thuế	139.320
Lợi nhuận sau thuế	112.926

CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN

CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC



Địa chỉ	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp
Vốn điều lệ	548.980.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	255.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,45%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	3.322.871
Doanh thu	397.150
Lợi nhuận trước thuế	84.209
Lợi nhuận sau thuế	67.095



Địa chỉ	Tầng 9 Tòa nhà Sonadezi, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Ngành nghề	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư
Vốn điều lệ	1.000.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	468.400.000.000
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,84%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	4.417.746
Doanh thu	461.801
Lợi nhuận trước thuế	219.816
Lợi nhuận sau thuế	186.001

CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH



Địa chỉ	Số 113 – 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình
Vốn điều lệ	31.125.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	11.812.500.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	37,95%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	768.700
Doanh thu	316.947
Lợi nhuận trước thuế	16.797
Lợi nhuận sau thuế	14.213

CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN



Địa chỉ	443 khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
Vốn điều lệ	400.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	168.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	406.555
Doanh thu	8.387
Lợi nhuận trước thuế	5.377
Lợi nhuận sau thuế	4.268

CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI



Địa chỉ	121 Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng
Vốn điều lệ	24.360.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	8.769.600.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	36,00%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	1.587.806
Doanh thu	102.028
Lợi nhuận trước thuế	19.304
Lợi nhuận sau thuế	16.681



Địa chỉ	Số 138, Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ
Vốn điều lệ	88.340.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	46.193.400.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	52,29%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	195.193
Doanh thu	188.744
Lợi nhuận trước thuế	14.875
Lợi nhuận sau thuế	12.752

CÔNG TY CP XÂY DỰNG ĐỒNG NAI



Địa chỉ	Số 09, Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Xây dựng công trình
Vốn điều lệ	21.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	8.400.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	107.998
Doanh thu	113.283
Lợi nhuận trước thuế	187
Lợi nhuận sau thuế	187

CÔNG TY CP SƠN ĐỒNG NAI



Địa chỉ	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo
Vốn điều lệ	15.182.180.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	4.555.440.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	30,01%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	72.086
Doanh thu	147.349
Lợi nhuận trước thuế	13.288
Lợi nhuận sau thuế	11.494

CÔNG TY CP XÂY DỰNG DDCN SỐ 1 - ĐỒNG NAI

CÔNG TY CP CẢNG ĐỒNG NAI



Địa chỉ	Số 15, Đường Đồng Khởi, Phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói
Vốn điều lệ	38.927.500.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	6.148.800.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	20%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	210.551
Doanh thu	178.457
Lợi nhuận trước thuế	4.655
Lợi nhuận sau thuế	3.969



Địa chỉ	1B – D3 Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Kinh doanh dịch vụ cảng biển
Vốn điều lệ	185.219.540.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	94.462.200.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.016.065
Doanh thu	803.467
Lợi nhuận trước thuế	176.989
Lợi nhuận sau thuế	159.462

CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG SONADEZI



Địa chỉ	Số 12, Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Dịch vụ đô thị môi trường
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	192.128.460.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	64,04%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	592.449
Doanh thu	404.693
Lợi nhuận trước thuế	44.733
Lợi nhuận sau thuế	35.122

CÔNG TY CP DỊCH VỤ SONADEZI



Địa chỉ	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Ngành nghề	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại
Vốn điều lệ	50.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	10.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	20,00%
KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)	
Tổng tài sản	440.713
Doanh thu	423.891
Lợi nhuận trước thuế	29.176
Lợi nhuận sau thuế	25.268

TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN TRỊ SONADEZI

CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI



Địa chỉ	Số 01, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Giáo dục – Đào tạo – Dịch vụ
Vốn điều lệ	84.760.725.890 đồng
Vốn góp của Sonadezi	33.195.096.673 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	98.185
Doanh thu	28.781
Lợi nhuận trước thuế	(2.393)
Lợi nhuận sau thuế	(2.393)



Địa chỉ	48 Cách Mạng Tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Ngành nghề	Khai thác nước sạch
Vốn điều lệ	1.000.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	639.891.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	63,99%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	3.418.870
Doanh thu	1.003.515
Lợi nhuận trước thuế	158.832
Lợi nhuận sau thuế	150.748

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Phát triển năng lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và đạt được sự phát triển an toàn, bền vững cho toàn hệ thống. Tạo ra sự cộng hưởng, gắn kết về sứ mệnh và giá trị cốt lõi để mang lại những thành quả và giá trị đóng góp lớn hơn.

Gữ vững vị thế Top 10 công ty bất động sản công nghiệp uy tín.

Phát huy giá trị doanh nghiệp, giá trị thương hiệu trên nền tảng tạo ra giá trị gia tăng cho xã hội, khách hàng, cổ đông và CBNV.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, không chỉ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mà ở các địa phương khác để phát huy nguồn lực đã tích lũy và tạo bước tăng trưởng cho Tổng công ty.

Đầu tư các KCN vẫn là lĩnh vực cốt lõi của Sonadezi và hướng đến sử dụng năng lượng xanh – sạch, năng lượng tái tạo trong phát triển KCN.

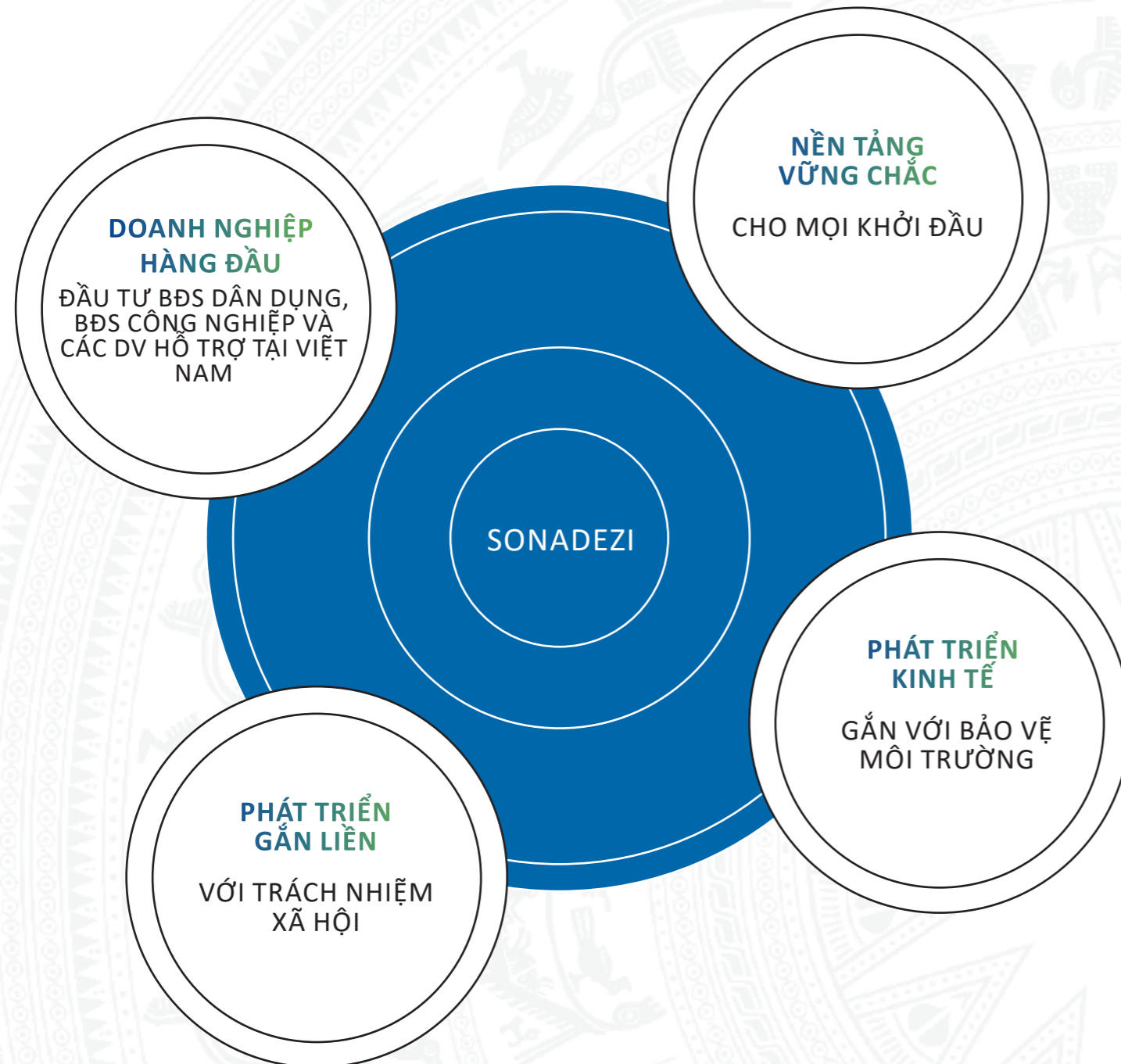
Tiếp tục phát triển các sản phẩm, dịch vụ đáp ứng cho KCN như các dự án đô thị vệ tinh xung quanh các KCN...

Tiếp tục chú trọng xây dựng đội ngũ để đáp ứng nhu cầu phát triển trong thời kỳ mới, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số vào công tác quản trị, điều hành.

Tiếp tục nỗ lực tái cấu trúc toàn diện, thay đổi tư duy kinh doanh trong bối cảnh mới và triển khai đầu tư hiệu quả nhằm tạo nên sức mạnh mới, định vị lại mình ở một tầm vóc mới, diện mạo mới để nắm bắt, tận dụng được các cơ hội phát triển.



MỤC TIÊU TRUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP ước tính đạt 2,91%..

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, làm gián đoạn hoạt động kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới; xung đột thương mại Mỹ – Trung vẫn tiếp diễn. Trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn đạt kết quả tích cực với việc duy trì tăng trưởng. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới. Cùng với Trung Quốc và Myanmar, Việt Nam là một trong ba quốc gia ở châu Á có mức tăng trưởng tích cực trong năm nay.

Dự báo, tình hình thế giới, khu vực tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường. Xung đột thương mại gia tăng và những tác động tiêu cực của đại dịch Covid-19 có thể kéo dài, tiềm ẩn nhiều nguy cơ khủng hoảng về tài chính, tiền tệ, nợ công trên phạm vi toàn cầu và những thách thức lớn đối với thương mại, đầu tư, tăng trưởng, bất bình đẳng, nghèo đói và các vấn đề xã hội. Để phát triển bền vững trong bối cảnh mới như hiện nay, Sonadezi phải tiếp tục chủ động và sẵn sàng chuẩn bị những phương án thích hợp với tình hình kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước đảm bảo duy trì đà tăng trưởng cho giai đoạn 5 năm 2021-2025.



RỦI RO LÃI SUẤT

Lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Tổng công ty phải luôn theo dõi và cập nhật nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu như tất cả các doanh nghiệp đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài như huy động từ ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Khi lập kế hoạch kinh doanh và dự án đầu tư, lãi suất tiền vay đã được dự tính. Song, có rất nhiều nhân tố nằm ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp tác động đến lãi suất tiền vay. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, nhờ có mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn, Tổng công ty có thể đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý. Tổng công ty luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ ngân hàng, chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với tình hình của đơn vị cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh để tối ưu hóa lợi nhuận cũng như hiệu quả đầu tư dự án nên rủi ro lãi suất cũng được Tổng công ty kiểm soát và hạn chế đáng kể.

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Tổng công ty. Tuy nhiên, công tác này luôn gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi đơn giá đất của Nhà nước, v.v... Điều này sẽ dẫn đến chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Tổng công ty.

Rủi ro trong tìm kiếm dự án mới theo hình thức đấu giá: cơ sở xây dựng giá dự thầu để trúng thầu dự án.

Rủi ro trong quá trình chuẩn bị dự án: lập kế hoạch thiếu sót hạng mục công việc, lập tiến độ trên tiến độ dự kiến, chưa thực tế.

Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án: thiết kế không hoàn thiện, chi tiết các hạng mục; dự toán khối lượng thiếu sót so với hồ sơ thiết kế; những rủi ro dưới đất không đúng theo kết quả khảo sát địa chất; cơ sở số liệu thực tế không đầy đủ; thiếu sót trong việc cập nhật các tiêu chuẩn mới theo quy định; thiếu sót trong hoàn tất hạng mục; thiếu sót trong việc liệt kê yêu cầu các bên liên quan; thiếu sót trong hợp tác trao đổi thông tin; xây dựng tiến độ không phù hợp; ảnh hưởng thời tiết đến tiến độ; phát sinh thêm khối lượng; thời gian cung cấp vật tư, thiết bị của nhà cung cấp; chỉ số giá thay đổi; thay đổi tiêu chuẩn ảnh hưởng thiết kế; chất lượng vật tư, bán thành phẩm; chất lượng công trình thi công ban đêm, mưa bão; chất lượng do nhân sự thực hiện không đảm bảo kinh nghiệm; an toàn do các thiết bị không đảm bảo; an toàn do tổ chức thi công không đúng tiêu chuẩn, quy trình.

Để hạn chế các rủi ro từ chuẩn bị đến triển khai thực hiện dự án đầu tư, Tổng công ty luôn theo dõi, giám sát tình hình thực hiện về tiến độ và ngân sách, bộ phận chuyên môn lập báo cáo định kỳ và có hướng ứng phó phù hợp với các thay đổi.



RỦI RO TỶ GIÁ

Một số dự án cấp nước của Tổng công ty có sử dụng vốn ODA. Theo đó, những biến động trong tỷ giá hối đoái sẽ ảnh hưởng nhất định đến kết quả kinh doanh của Tổng công ty. Do đó, Tổng công ty định hướng hạn chế sử dụng nguồn vốn ODA khi đầu tư phát triển các dự án.

RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT

Tổng công ty Sonadezi là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, đã đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội nên hoạt động của Tổng công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Tổng công ty. Để hạn chế rủi ro pháp lý, Tổng Công ty luôn thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình và sử dụng dịch vụ tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Tổng công ty.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Là các sự cố, hiểm họa có nguy cơ gây ra rủi ro tới môi trường xung quanh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng công ty cũng như của các doanh nghiệp khách hàng trong KCN. Các sự cố môi trường xảy ra trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm, suy thoái hoặc biến đổi môi trường nghiêm trọng:

- + Xả nước thải, xả khí thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường ra môi trường.
- + Vận chuyển, chôn, lấp, đổ, thải, đốt chất thải rắn, chất thải nguy hại không đúng quy trình kỹ thuật, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- + Các sự cố về rò rỉ, vỡ đường ống nước cấp, nước thải.
- + Sự cố cháy, nổ, sự cố rò rỉ hóa chất tại các nhà máy trong KCN hoặc trong quá trình vận chuyển trên đường.
- + Nước thải của các doanh nghiệp trong KCN vượt giới hạn tiếp nhận nước thải của nhà máy xử lý nước thải tập trung.
- + Nước thải tiếp nhận vượt công suất nhà máy.

Để hạn chế được các tác động của các sự cố môi trường, Sonadezi đã có những phương án dự phòng từ khâu thiết kế, thi công và vận hành, thiết lập và thực hiện đúng quy trình vận hành, thường xuyên kiểm tra, đánh giá và điều chỉnh các hoạt động bảo vệ môi trường đảm bảo mức độ an toàn cao nhất.

RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Tổng công ty còn chịu những rủi ro khác của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt, v.v... Đây là những rủi ro bất khả kháng nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cho Tổng công ty. Theo đó, để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Tổng công ty đã thực hiện các biện pháp như: mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức về phòng cháy, chữa cháy, v.v...

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2020, dịch Covid-19 xuất hiện và ảnh hưởng nghiêm trọng đến tất cả các quốc gia trên thế giới. Đến cuối năm 2020, một số quốc gia đã bắt đầu triển khai tiêm vaccine. Tuy nhiên, diễn biến dịch bệnh trên toàn thế giới vẫn rất phức tạp, đặc biệt tại Mỹ, Ấn Độ, Brazil và Châu Âu. Các quốc gia vẫn phải đóng cửa và hạn chế đi lại để phòng chống dịch. Việt Nam đã tạm thời kiểm soát được dịch nhưng mức tăng trưởng kinh tế thấp, chỉ tăng 2,91% so với năm 2019.

Tổng công ty Sonadezi đã nỗ lực vượt qua khó khăn, hoàn thành vượt mức kế hoạch năm 2020 với những kết quả cụ thể như sau:



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2020

CÔNG TY MẸ

HỢP NHẤT

	CHỈ TIÊU	TH 2019	KH 2020	TH 2020	%TH/KH 2020	%TH2020/TH 2019
1	DOANH THU	527.925	604.369	582.404	96,37%	110,32%
2	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	409.302	456.841	441.283	96,59%	107,81%
3	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	367.159	416.696	418.944	100,54%	114,10%
4	NỘP NSNN	68.856	76.549	59.395	77,59%	86,26%
5	ROE	9,68%	10,94%	11,01%	100,64%	113,74%

	CHỈ TIÊU	TH 2019	KH 2020	TH 2020	%TH/KH 2020	%TH2020/TH 2019
1	DOANH THU	5.229.871	4.583.944	5.338.571	116,46%	102,08%
2	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	1.441.891	1.143.565	1.516.188	132,58%	105,15%
3	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	1.171.712	914.852	1.269.788	138,80%	108,37%
4	NỘP NSNN	774.474	461.330	662.763	143,66%	85,58%
5	ROE	17,08%	13,16%	17,67%	134,27%	103,45%

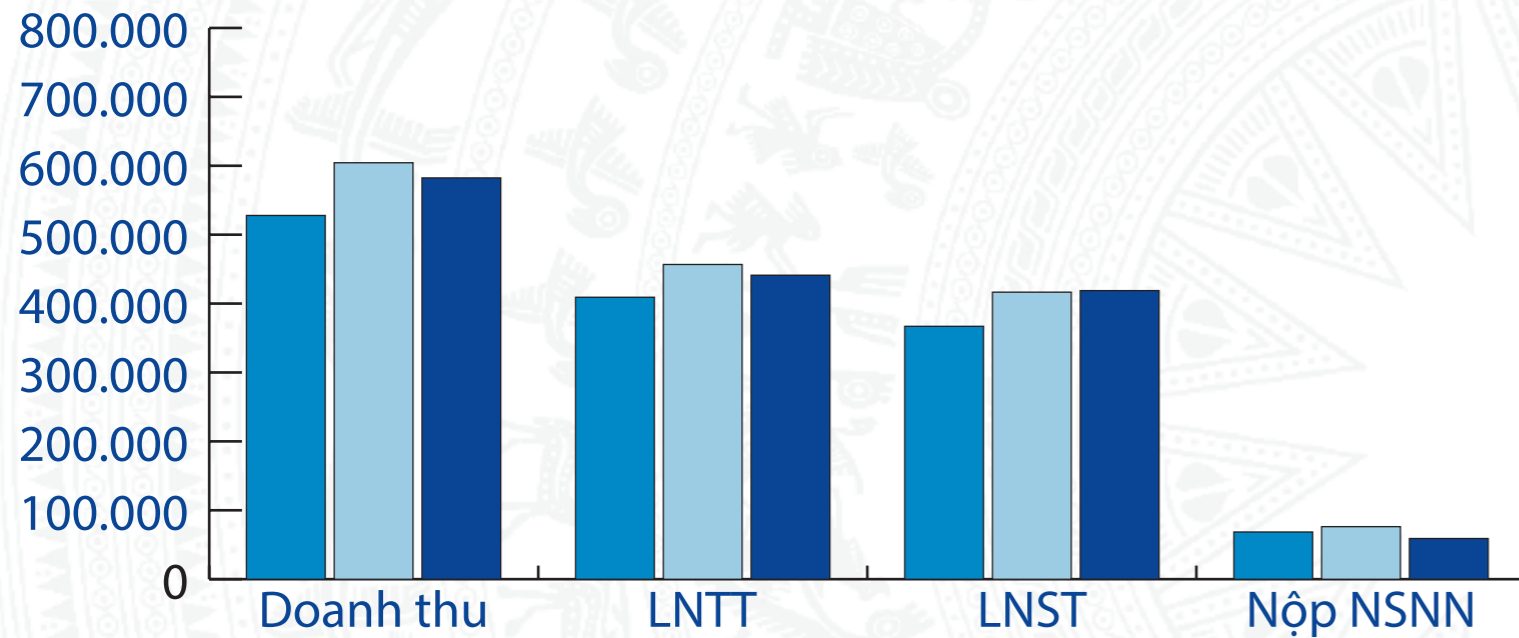
Năm 2020, tổng doanh thu của Công ty mẹ tăng 54.479 triệu đồng, tốc độ tăng trưởng doanh thu là 10,32% so với năm 2019 và lợi nhuận sau thuế tăng 51.785 triệu đồng, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế là 14,10% so với năm 2019.

Tổng doanh thu năm 2020 đạt được là 582.404 triệu đồng tương ứng với 96,37% so với kế hoạch (582.404 triệu đồng/604.369 triệu đồng) trong đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 183.315 triệu đồng; doanh thu tài chính đạt được 398.906 triệu đồng.

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2020, Tổng doanh thu (gồm doanh thu bán hàng, doanh thu tài chính, lợi nhuận liên doanh liên kết, doanh thu khác) tăng 108.700 triệu đồng, tốc độ tăng trưởng doanh thu là 2,08% so với năm 2019, lợi nhuận sau thuế tăng 98.076 triệu đồng, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế là 8,37% so với năm 2019.

Tổng doanh thu hợp nhất đạt được là 5.338.571 triệu đồng tương đương 116,46% so với kế hoạch (5.338.571 triệu đồng/4.583.944 triệu đồng) trong đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt được là 4.976.764 triệu đồng; doanh thu hoạt động tài chính đạt được là 337.783 triệu đồng.

Lợi nhuận sau thuế đạt được là 1.269.788 triệu đồng, vượt 38,80% so với kế hoạch đề ra. Có 9/12 công ty con thực hiện hợp nhất hoàn thành vượt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2020, nổi bật có 2 đơn vị hoàn thành vượt trên 50% kế hoạch là Công ty CP Sonadezi Châu Đức (vượt 60,01%) và Công ty D2D (vượt 50,06%).

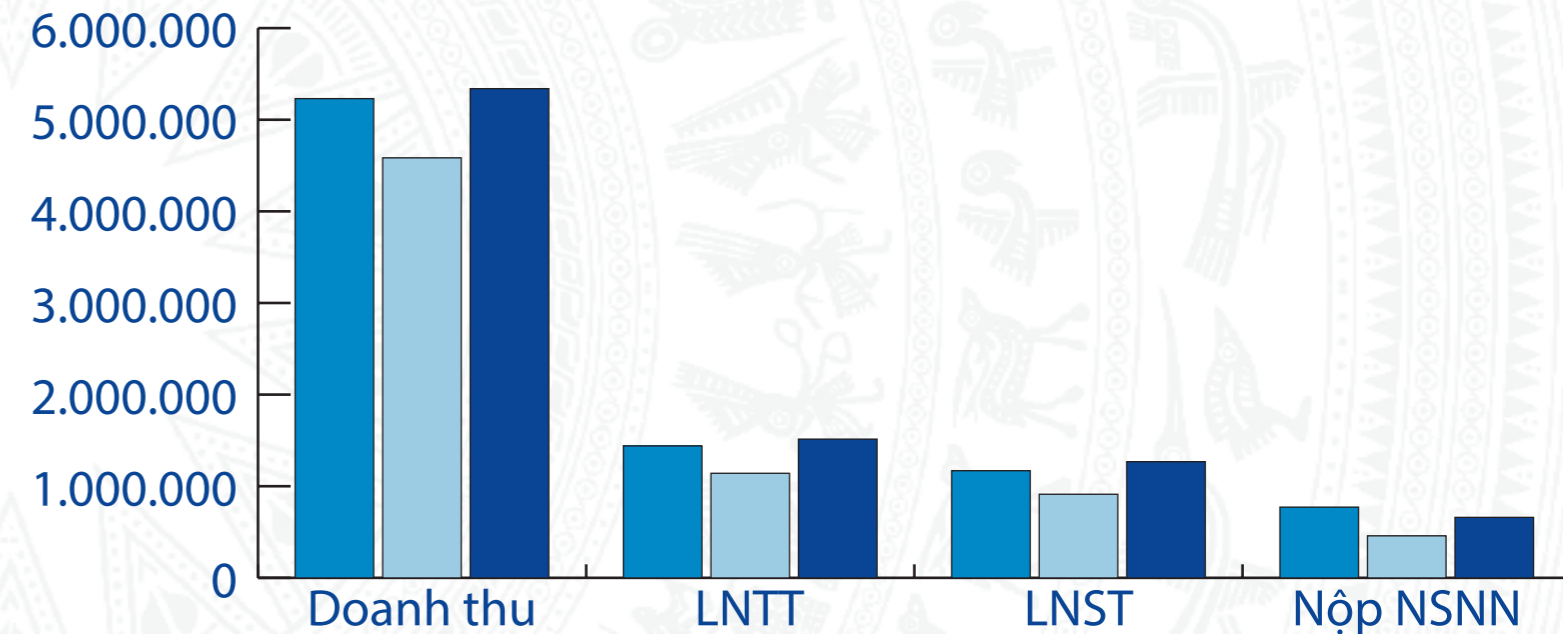


Vòng ngoài 2020 vòng trong 2019

Thực hiện 2019

Kế hoạch 2020

Thực hiện 2020



Vòng ngoài 2020 vòng trong 2019

Thực hiện 2019

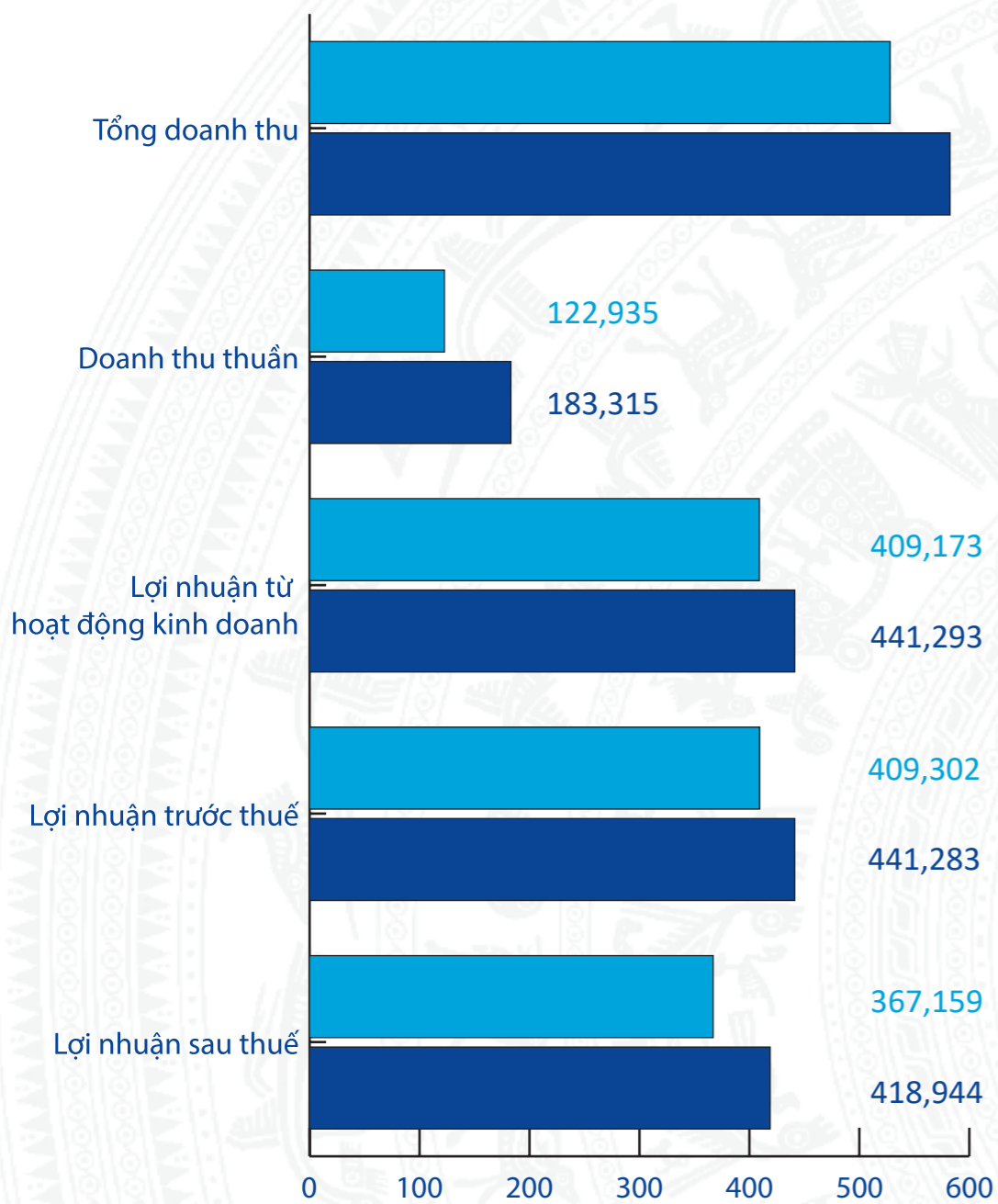
Kế hoạch 2020

Thực hiện 2020

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

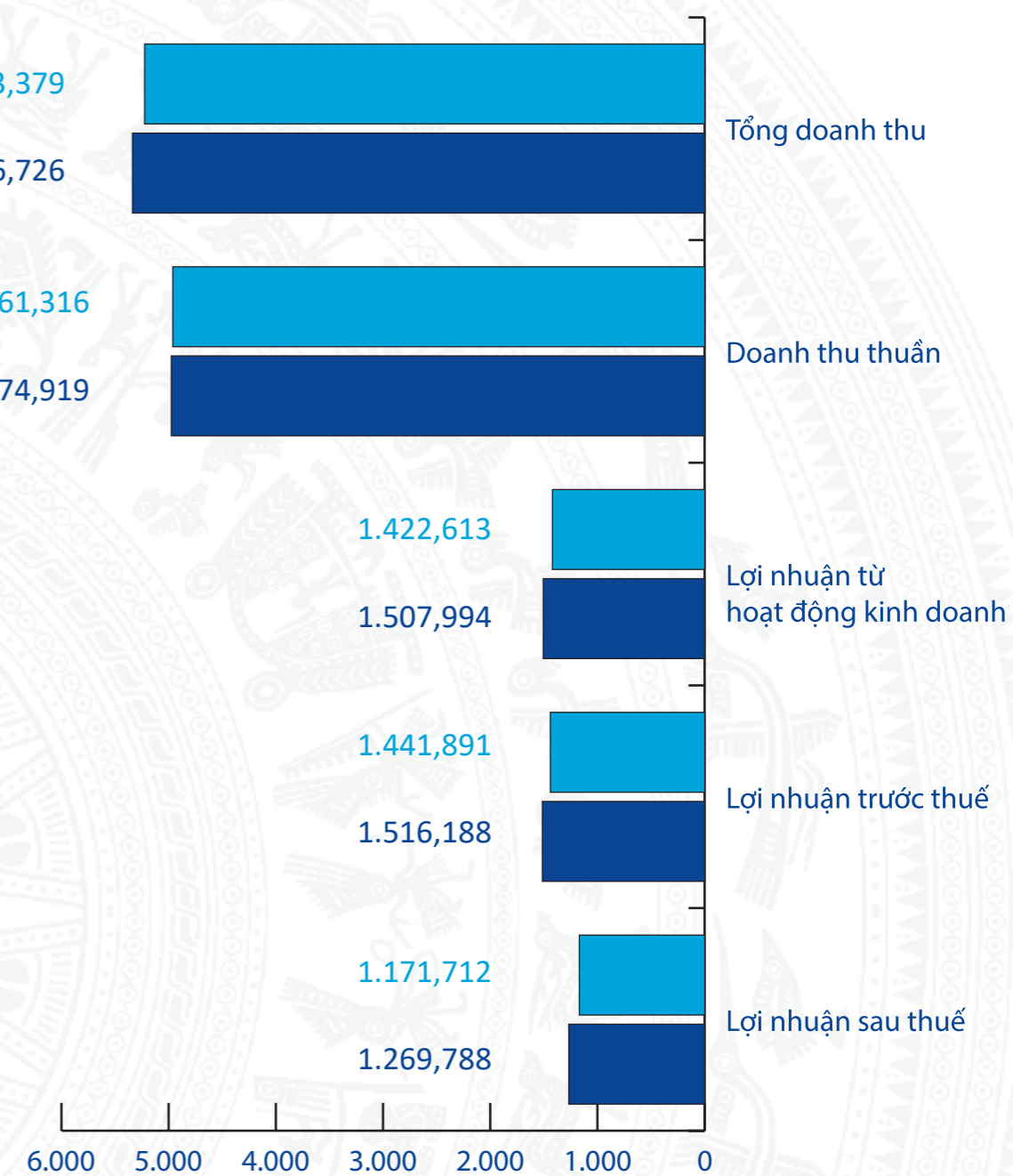
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG



ĐVT: tỷ đồng



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



ĐVT: tỷ đồng



CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2019	NĂM 2020
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	5,72	24,38
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	5,67	24,11
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,057	0,018
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,061	0,019
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,029	0,009
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,99	2,29
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh	%	3,33	2,41
4.3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,091	0,096
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,086	0,096

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2019	NĂM 2020
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,95	2,04
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,81	1,91
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,58	0,59
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1,37	1,43
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,27	0,24
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,24	0,26
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh	%	0,29	0,30
4.3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,06	0,15
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,06	0,06



TÌNH HÌNH TÀI SẢN

TÀI SẢN	01/01/2020	31/12/2020	% TĂNG. GIẢM
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.228	46.989	45,80%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.754	1.195	-31,87%
Phải thu ngắn hạn khác	58.107	63.652	9,54%
Hàng tồn kho	11.002	12.025	9,30%
Tài sản cố định	14.784	14.231	-3,74%
Bất động sản đầu tư	6.127	3.391	-44,65%
Tài sản dở dang dài hạn	5.178	27.689	434,73%
Tổng tài sản	4.285.818	4.347.716	1,44%



TÌNH NỢ PHẢI TRẢ

TÀI SẢN	01/01/2020	31/12/2020	% TĂNG. GIẢM
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	32.228	46.989	45,80%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.754	1.195	-31,87%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	58.107	63.652	9,54%
Phải trả dài hạn khác	11.002	12.025	9,30%
Tổng nợ phải trả	14.784	14.231	-3,74%





BÀ ĐỖ THỊ THU HẰNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế, Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	261.833.900 cổ phần, chiếm 69,544% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	261.806.700 cổ phần, chiếm 69,537% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	27.200 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ.

ÔNG PHAN ĐÌNH THÁM
THÀNH VIÊN HĐQT/TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh	1965
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	37.661.500 cổ phần, chiếm 10,003% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	37.650.000 cổ phần, chiếm 10% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	11.500 cổ phần, chiếm 0,003% Vốn điều lệ



ÔNG TRẦN THANH HẢI

THÀNH VIÊN HĐQT/PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư cầu đường
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai, Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ – An Giang, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	18.851.800 cổ phần, chiếm 5,007% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ.
Cá nhân sở hữu	26.800 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ

BÀ NGUYỄN THỊ HẠNH

THÀNH VIÊN HĐQT/PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh	1976
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chính trị
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	18.835.600 cổ phần, chiếm 5,003% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	10.600 cổ phần, chiếm 0,003% Vốn điều lệ.



ÔNG ĐINH NGỌC THUẬN

THÀNH VIÊN HĐQT/PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh	1978
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức; Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai, Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh	1970
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	18.830.000 cổ phần, chiếm 5,001% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.



SONADEZI



ÔNG PHẠM QUỐC CHÍ

THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh	1962
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kỹ thuật đô thị
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Tiên Triết

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020

Không có

Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai

Không có

Cá nhân sở hữu

Không có

ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh	1986
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán
Chức vụ tại tổ chức khác	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020

18.830.000 cổ phần, chiếm 5,001% Vốn điều lệ.

Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai

18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu

5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ



BÀ ĐẶNG LÊ BÍCH PHƯỢNG

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh	1973
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Trưởng BKS Công ty CP Sonadezi Giang Điền, Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sơn Đồng Nai.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

BÀ PHẠM THỊ CẨM HÀ

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh	1973
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.



BÀ LÊ THỊ BÍCH LOAN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh	1981
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kế toán Kiểm toán
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

ÔNG NGUYỄN MINH KHOA
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

Năm sinh	1982
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Xây dựng Cầu đường
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2020	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2020, Tổng Công ty có những thay đổi về nhân sự trong Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và Giám đốc Chi nhánh như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc	14/10/2006	01/12/2020 (nghỉ hưu)
2	Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng	1/5/2017	01/05/2020
3	Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	1/5/2020	
4	Lai Thị Đài Trang	Giám đốc chi nhánh	7/6/2019	10/7/2020
5	Nguyễn Minh Khoa	Giám đốc chi nhánh	10/7/2020	

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2020, Tổng công ty Sonadezi tiếp tục thực hiện các dự án mang ý nghĩa xã hội như đầu tư hoàn chỉnh Khu xử lý chất thải Quang Trung, Khu xử lý chất thải sinh hoạt Vĩnh Tân, trong đó đã hoàn thành Nhà máy Compost công suất 450 tấn/ngày tại Khu xử lý chất thải sinh hoạt Vĩnh Tân góp phần xử lý rác thải trên địa bàn thị xã Long Khánh, các huyện Thống Nhất, Tân Phú, Vĩnh Cửu, Trảng Bom và thành phố Biên Hòa.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY MẸ

DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH MẶT BẰNG CÔNG NGHIỆP TẠI KCN CHÂU ĐỨC

Trong năm 2020, Tổng Công ty Sonadezi đã thực hiện chuyển quyền cho thuê 13,38 ha đất công nghiệp. Triển khai lập dự án đầu tư xây dựng 02 nhà xưởng cho thuê thuộc dự án Nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 trên diện tích 2,6ha, kích thước 36x80m, dự kiến đưa vào hoạt động năm 2021 và xây dựng hoàn thiện 02 nhà xưởng còn lại của dự án.



DỰ ÁN CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG KCN BIÊN HÒA 1

Dự án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1: Tổng công ty đã phối hợp với các sở ngành tham mưu cho UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 1420/UBND-KTN ngày 18/02/2020 và văn bản số 6032/UBND-KTN ngày 28/05/2020 báo cáo Bộ Kế hoạch Đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đưa KCN Biên Hòa 1 ra khỏi quy hoạch phát triển KCN.

Ngày 28/01/2021, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản số 111/TTg-CN đưa KCN Biên Hòa 1 ra khỏi Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2020.



KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG (MỎ ĐÁ XUÂN HÒA)

Doanh thu năm 2020 đạt 110% so với kế hoạch, Tổng Công ty Sonaezi đang phối hợp với Công ty CP ĐT Phát triển Cường Thuận Idico (đơn vị hợp tác kinh doanh khai thác mỏ) làm việc với các đơn vị thi công xây dựng triển khai các dự án lớn để ký kết hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu cho dự án.

Bên cạnh đó, dự án cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết đã khởi công thi công xây dựng hứa hẹn sản lượng tiêu thụ của mỏ sẽ tăng đáng kể.

MỎ ĐÁ THIỆN TÂN 6 – VĨNH CỬU

Với những khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tìm kiếm đối tác đầu tư, và kinh nghiệm trong hoạt động đầu tư dự án chưa nhiều nên Ban Tổng Giám đốc đã trình hội đồng quản trị Tổng Công ty dừng triển khai Dự án khai thác mỏ đá xây dựng Thiện Tân 6.



DỰ ÁN ĐƯỜNG 319 NỐI DÀI

Trong năm 2020 đã góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI để đảm bảo Tổng công ty Sonadezi nắm giữ 30% vốn điều lệ theo văn bản số 2654/UBND-KTNS ngày 16/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Đang lập các thủ tục để tiếp tục góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI theo văn bản số 3044/UBND-KTNS ngày 26/03/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Dự kiến tháng 07/2021 dự án đưa vào hoạt động.



DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP TÂN ĐỨC

Khu công nghiệp Tân Đức (Bình Thuận) đang trong quá trình triển khai. Dự kiến, dự án sẽ khởi công xây dựng trong năm 2021 và bắt đầu cho thuê đất từ quý I/2022. Khi đi vào hoạt động ổn định, KCN Tân Đức sẽ thu hút khoảng 100 doanh nghiệp với số vốn đầu tư 300 – 400 triệu USD, tạo công ăn việc làm cho khoảng 11.000 lao động. Hoạt động của các nhà máy, xí nghiệp sẽ tạo ra doanh số khoảng 1 tỷ USD/năm, đóng góp cho ngân sách địa phương khoảng 10 triệu USD/năm. Qua đó, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Trong năm 2020, đã thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận để trực tiếp điều hành và triển khai dự án. Hoàn thành công tác góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.

Ngày 23/02/2021, Chính phủ đã ban hành quyết định số 230/QĐ-TTg về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Tân Đức, xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Công ty CP Sonadezi Bình Thuận tiếp tục triển khai thực hiện dự án.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CỦA CÔNG TY THÀNH VIÊN

DỰ ÁN HỆ THỐNG CẤP NƯỚC NHƠN TRẠCH GIAI ĐOẠN 2

Dự án Nhơn Trạch II được đầu tư xây dựng để nâng công suất của Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch hiện hữu có tổng mức đầu tư là 3.567 tỷ đồng (Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 12/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai), sử dụng vốn vay ODA Nhật Bản và vay đối ứng trong nước.

Đã hoàn tất hồ sơ thiết kế trình thẩm định theo quy định.

Quá trình thực hiện dự án từ đầu năm 2018 đến nay, Công ty đã có các văn bản báo cáo, giải trình, kiến nghị gửi UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở ngành liên quan, Tổng Công ty Sonadezi, để xin tạm ngừng triển khai dự án với một số lý do như: nhu cầu sử dụng nước trong khu vực dự án là chưa cần thiết, hiệu quả đầu tư dự án không cao; và xin không tiếp tục sử dụng vốn vay ODA Nhật Bản cho dự án đồng thời đã trình Dự thảo Văn bản của UBND tỉnh Đồng Nai đề nghị JICA xem xét và thống nhất cho dự án không tiếp tục sử dụng nguồn vốn vay ODA Nhật Bản.

DỰ ÁN KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI QUANG TRUNG

Đã hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án. Hiện đang đầu tư, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Trong năm 2019, đã đầu tư xây dựng tuyến đường D2 Giai đoạn 2, xây dựng các ô chôn lấp 2, 3, 4, 6, cải tạo, nâng công suất hệ thống xử lý nước rỉ rác lên công suất 200m³/ngày đêm, lắp đặt hệ thống thu gom, xử lý mùi xường phân loại tại Trạm Compost, Sửa chữa lớn Lò đốt chất thải FB.1000A với tổng giá trị đầu tư khoảng hơn 50 tỷ đồng.

Tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư hệ thống lò đốt rác thải phát điện công suất 150 tấn/ngày để trình xin ý kiến chủ trương đầu tư dự án.



DỰ ÁN KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN SINH HOẠT VÀ CÔNG NGHIỆP VĨNH TÂN

Sau 3 tháng khẩn trương triển khai, ngày 24/11, Nhà máy xử lý chất thải làm mùn compost tại Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp 21,7ha (xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai) đã được đưa vào vận hành thử nghiệm.

Nhà máy xử lý chất thải làm mùn compost (Nhà máy compost) có công suất 450 tấn/ngày (vận hành 8 giờ/ngày) được khởi công vào ngày 19/8/2020, góp phần cùng tỉnh Đồng Nai hoàn thành mục tiêu giảm tỷ lệ chôn lấp rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh dưới 15% vào cuối năm 2020 theo Nghị quyết số 14/NQ-TU năm 2020 của Tỉnh ủy.

Hiện nay, công tác xây dựng nhà máy, nhập khẩu và lắp đặt dây chuyền thiết bị đã cơ bản hoàn tất, một số hạng mục cuối cùng đang được khẩn trương triển khai. Dự án sẽ hoàn thành tất cả các hạng mục và vận hành chính thức trong tháng 12/2020.

Việc hoàn thành dự án trong một thời gian ngắn được đánh giá là nỗ lực rất lớn, đặc biệt là trong giai đoạn có những khó khăn trong việc mời chuyên gia nước ngoài sang hỗ trợ dự án và nhập khẩu thiết bị, máy móc do ảnh hưởng của dịch Covid – 19. Khi Nhà máy compost đi vào hoạt động chính thức, Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp của SZE sẽ xử lý 450 tấn chất thải/ngày làm mùn compost, đảm bảo tỷ lệ rác tro chôn lấp dưới 15%.

Nhà máy compost áp dụng công nghệ xử lý hiện đại của Bỉ, toàn bộ thiết bị và máy móc được nhập khẩu từ Châu Âu. Quy trình vận hành của Nhà máy bao gồm 4 công đoạn chính: phân loại rác thải – ủ hiếu khí – ủ chín – tạo thành mùn tinh chế. Nhà máy có quy mô 7,1 ha và tổng mức đầu tư hơn 220 tỷ đồng.

Tính đến cuối tháng 9/2020, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là 1.833 tấn/ngày, tỷ lệ chôn lấp chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh vẫn ở mức 29%, chưa đạt chỉ tiêu Nghị quyết Tỉnh ủy đề ra là đảm bảo tỷ lệ chôn lấp chất thải rắn sinh hoạt từ 15% trở xuống. Do đó, khi Nhà máy compost tại Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp vận hành chính thức sẽ góp phần hoàn thành mục tiêu trong Nghị quyết của Tỉnh ủy về xử lý chất thải trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, góp phần đưa Đồng Nai trở thành địa phương đi đầu trên cả nước về bảo vệ môi trường với phương pháp xử lý chất thải làm mùn compost.

Đây cũng là dự án có ý nghĩa quan trọng đối, đánh dấu bước nâng cao năng lực trong lĩnh vực xử lý chất thải và tạo nền tảng phát triển bền vững cho Tổng Công ty. Trong thời gian tới, Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp có thể tăng công suất lên 700 tấn/ngày nhằm giảm áp lực rác thải sinh hoạt dồn về Khu xử lý chất thải Quang Trung (huyện Thống Nhất) và giữ tỷ lệ chôn lấp chất thải rắn sinh hoạt dưới 15% theo yêu cầu của tỉnh.



DORIV – SẢN PHẨM MỚI CỦA DOWACO

Năm 2020, Công ty thành viên - Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Dowaco) vừa chính thức ra mắt sản phẩm nước uống tinh khiết Doriv – đánh dấu một cột mốc mới trong nỗ lực đa dạng hóa sản phẩm cung cấp tới khách hàng và đóng góp giá trị thiết thực cho cộng đồng.

Nước uống tinh khiết Doriv là sản phẩm đạt chất lượng cao, tiện dụng và có mức giá tầm trung, Doriv được đánh giá là sự lựa chọn tin cậy và phù hợp với nhu cầu sử dụng nước uống tinh khiết trong cuộc sống hàng ngày. Doriv hiện có các sản phẩm bình úp 19L, bình đứng 19L, chai 500ml và chai 350ml.

Ưu tiên lớn nhất khi phát triển sản phẩm nước uống tinh khiết Doriv là sức khỏe cộng đồng. Với định vị là sản phẩm nước uống tinh khiết chất lượng, an toàn và tiện ích cho cuộc sống xanh, Doriv được sản xuất theo công nghệ thẩm thấu ngược tiêu chuẩn Nhật Bản, dây chuyền sản xuất hiện đại và khép kín, thành phẩm đạt quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước ăn uống (QCVN6-1:2010/BYT).

Nguồn nước đầu vào trong quy trình sản xuất Doriv là nguồn nước sạch của Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai, được xử lý qua màng lọc R.O (Reverse Osmosis), khử trùng bằng ozone và tia cực tím để diệt hoàn toàn vi khuẩn, vi sinh, đảm bảo thành phẩm là nước tinh sạch. Trong quá trình sản xuất, Doriv thường xuyên được kiểm định chất lượng để đảm bảo sản phẩm cung cấp ra thị trường đạt chất lượng tốt.

Bên cạnh công nghệ sản xuất, vấn đề an toàn vệ sinh thực phẩm trong quy trình sản xuất nhằm đảm bảo cho sức khỏe người tiêu dùng cũng rất được chú trọng. Toàn bộ vỏ bình, vỏ chai Doriv được đặt riêng theo yêu cầu về chất lượng, kiểu dáng. Nhà cung cấp là đơn vị có uy tín, chuyên cung cấp sản phẩm nhựa chất lượng cao. Đặc biệt, Doriv không sử dụng màng co nắp chai nhằm hạn chế rác thải và góp phần bảo vệ môi trường.

Nước uống tinh khiết Doriv có vị ngọt tự nhiên, thanh khiết, mát lạnh và tốt cho sức khỏe.

Đây là sản phẩm tiện dụng trong mọi hoạt động của đời sống, phù hợp với mọi lứa tuổi. Với mẫu mã mang phong cách riêng, bắt mắt, Doriv cũng mong muốn đồng hành cùng khách hàng trong các hoạt động giao tiếp xã hội hoặc xây dựng hình ảnh hiện đại và tinh tế, phong cách sống năng động...

Trong ngày ra mắt, Doriv với thông điệp bảo vệ môi trường, bảo vệ nguồn nước sông Đồng Nai đã thu hút sự chú ý của thị trường và được nhiều người tiêu dùng ủng hộ. Doriv không chỉ là bước phát triển năng lực mà còn hướng đến mục tiêu cùng cộng đồng bảo vệ môi trường xanh và chất lượng nguồn nước.



SZB – PHÁT TRIỂN ĐA DẠNG NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ

Để nắm bắt cơ hội lớn từ dòng vốn FDI đang dịch chuyển vào Việt Nam và nhu cầu mở rộng, thiết lập nhà xưởng mới của nhà đầu tư đang tạo lực đẩy khiến thị trường nhà xưởng công nghiệp cho thuê trở nên sôi động, SZB đang cơ cấu lại sản phẩm để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong giai đoạn mới. Theo đó, bên cạnh sản phẩm truyền thống là đất công nghiệp cho thuê, Sonadezi Long Bình dành một phần quỹ đất tại KCN Thạnh Phú (Vĩnh Cửu, Đồng Nai) và KCN Châu Đức (Bà Rịa – Vũng Tàu) để phát triển nhà xưởng cho thuê.

Trước mắt, tại KCN Thạnh Phú, Sonadezi Long Bình đang đẩy nhanh tiến độ xây dựng cụm nhà xưởng có quy mô khoảng 12,600 m². Mỗi nhà xưởng bao gồm nhà xưởng chính 02 tầng, văn phòng và hoàn chỉnh các công trình phụ trợ.

Tại KCN Châu Đức, với quỹ đất hơn 10 ha cũng đang triển khai nhà xưởng công nghiệp cho thuê với định hướng phát triển đa dạng về diện tích, công năng, xây sẵn hoặc xây theo yêu cầu của khách hàng.

Các nhà xưởng xây sẵn được thiết kế theo hướng đa năng, linh hoạt và có kết cấu vững chắc, hiện đại, chú trọng yếu tố tiết kiệm chi phí cho khách hàng và thân thiện với môi trường sẽ thu hút đầu tư tốt. Thời gian qua, các nhà xưởng xây sẵn tại KCN Biên Hòa 2, KCN Thạnh Phú đều cho thuê rất nhanh do đáp ứng được các tiêu chí này.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

VỐN ĐIỀU LỆ
3.765
tỷ đồng

CP ĐÃ PHÁT HÀNH
376.500.000
cổ phần

CP ĐANG LƯU HÀNH
376.491.800
cổ phần

CP QUỸ
8.200
cổ phần

CP HẠN CHẾ
CHUYỂN NHƯỢNG
215.000
cổ phần

CP CHUYỂN NHƯỢNG
TỰ DO
376.276.800
cổ phần

Cơ cấu cổ đông phân theo quy mô và quốc tịch

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ
1 Cổ đông trong nước	413	376.452.100	3.764.521.000.000	99,9873%
- Cổ đông nhà nước	1	374.756.700	3.747.567.000.000	99,5370%
- Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	-	-	-	0,0000%
- Cổ đông sở hữu từ 1% đến 5%	-	-	-	0,0000%
- Cổ đông sở hữu dưới 1%	411	1.735.100	17.351.000.000	0,4608%
- Cổ phiếu quỹ	1	8.200	82.000.000	0,0022%
2 Cổ đông nước ngoài	11	47.900	479.000.000	0,0127%
- Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	-	-	-	0,0000%
- Cổ đông sở hữu từ 1% đến 5%	-	-	-	0,0000%
- Cổ đông sở hữu dưới 1%	11	47.900	479.000.000	0,0127%
Tổng	424		3.765.000.000.000	100,00%

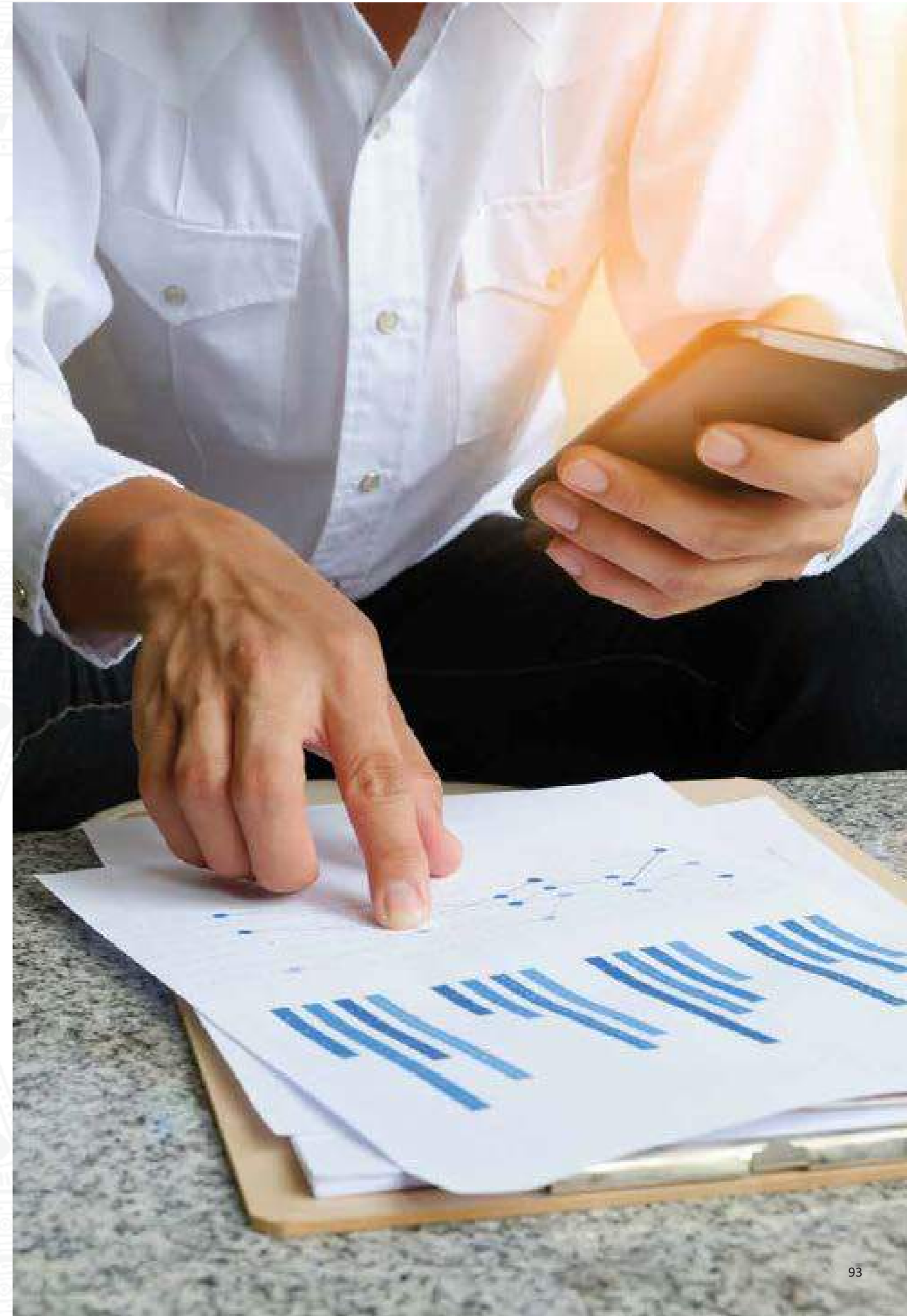
Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ
1 Cổ đông trong nước	413	376.452.100	3.764.521.000.000	99,9873%
- Tổ chức	3	374.874.900	3.748.749.000.000	99,5684%
- Cá nhân	410	1.577.200	15.772.000.000	0,4189%
2 Cổ đông nước ngoài	11	47.900	479.000.000	0,0127%
- Tổ chức	1	21.000	210.000.000	0,0056%
- Cá nhân	10	26.900	269.000.000	0,0071%
Tổng	424		3.765.000.000.000	100,00%



(*): theo danh sách chốt ngày 29/03/2021

CỔNG THÔNG TIN GIAO TIẾP VỚI CỔ ĐÔNG

Cổng thông tin giao tiếp với cổ đông: Cổ đông SNZ có thể tìm hiểu thông tin thông qua Mục Quan hệ cổ đông trên website www.sonadezi.com.vn hoặc liên hệ trực tiếp với Ban Quản trị tổng hợp (Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Tòa nhà Sonadezi, số 1 đường 1 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Điện thoại: 0251.8860561 – Máy lẻ: 119).



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

KCN BIÊN HÒA 1

HIỆN TRẠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

Cung cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ KCN Biên Hòa 1 là lưới điện quốc gia thông qua trạm biến áp công suất 40 MVA và hệ thống truyền tải 15 – 22KV.

Cung cấp nước:

+ Nước cấp: do Công ty CP Cấp nước Đồng Nai cung cấp trực tiếp cho các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1. Hiện tại 100% các doanh nghiệp trong KCN có sử dụng nguồn nước cấp của Công ty CP Cấp nước Đồng Nai.

+ Nước mặt: KCN Biên Hòa 1 hiện có 03 doanh nghiệp khai thác và sử dụng nước mặt từ sông Đồng Nai, và 03 doanh nghiệp này đã được cấp giấy phép khai thác nước mặt.

Công trình bảo vệ môi trường:

+ Hệ thống thu gom nước mưa KCN: có chức năng thu gom nước mưa của các nhà máy và nước mưa chảy tràn trên các trục đường giao thông nội bộ KCN ra nguồn tiếp nhận, được thiết kế tự chảy theo địa hình dốc tự nhiên với các điểm xả ra sông Đồng Nai. Hệ thống thu gom nước mưa chung của KCN bao gồm các tuyến ống PVC và bê tông cốt thép kích thước từ D150 - D1.500 với tổng chiều dài 19.878 m.

+ Hệ thống thu gom nước thải KCN: được thiết kế dọc theo các tuyến đường nội bộ, theo địa hình dốc tự nhiên về trạm bơm nước thải tại đường số 5 KCN Biên Hòa 1, sau đó bơm về NMXLNT KCN Biên Hòa 2. Hệ thống thu gom nước thải của KCN bao gồm các tuyến ống PVC và bê tông cốt thép kích thước từ D90 – D600 với tổng chiều dài là 12.368 m.

+ Nhà máy xử lý nước thải tập trung: hiện tại, nước thải phát sinh từ các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 đã ký hợp đồng xử lý nước thải được thu gom về NMXLNT KCN Biên Hòa 2, công suất 8.000 m³/ngày đêm để xử lý. Tổng Công ty Sonadezi đã đầu tư xây dựng trạm bơm và tuyến ống để chuyển tải nước thải từ KCN Biên Hòa 1 về NMXLNT KCN Biên Hòa 2.

+ NMXLNT của KCN Biên Hòa 2 đã bố trí trạm quan trắc tự động một số thông số đặc trưng tại đầu ra (với các thông số pH, TSS, DO, COD, Amoni, NO₃-), đã kết nối về Sở Tài nguyên môi trường.

+ Cây xanh KCN: Đã trồng hoàn tất dọc các tuyến đường trong KCN Biên Hòa 1.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI

Thực hiện báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường KCN Biên Hòa 1 định kỳ theo quy định.

Vận hành ổn định NMXLNT KCN tập trung của KCN đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn quy định (QCVN 40:2011, cột A, Kq = 1,2; Kf = 0,9) trước khi xả vào nguồn tiếp nhận suối Bà Lúa – Sông Đồng Nai.

Thực hiện việc thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý chất thải theo đúng quy định về quản lý chất thải.

Ngoài ra, Tổng Công ty Sonadezi cũng đã tuân thủ công tác quản lý phòng cháy chữa cháy tại văn phòng, các phương án phòng chống khi có sự cố xảy ra.



MỎ ĐÁ XÂY DỰNG XUÂN HÒA

HIỆN TRẠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

Tổng diện tích khu mỏ là 20,4 ha.

Thời hạn khai thác là 12 năm kể từ ngày cấp giấy phép.

Công suất khai thác 750.000 m³ đá nguyên khai/năm

Nguồn cung cấp nước: sử dụng nước ngầm phục vụ cho sinh hoạt (theo giấy phép khai thác sử dụng nước dưới đất số 3428/GP-UBND ngày 29/9/2017).

Hệ thống thoát nước:

Đối với nước thải sinh hoạt:

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vệ sinh của mỏ đều được thu gom bằng đường ống về bể tự hoại.

Đối với nước mưa, nước thải sản xuất:

Bố trí hố thu nước đặt tại moong khai thác để thu toàn bộ nước chảy vào trong moong. Toàn bộ lượng nước thu gom từ hố thu sẽ được trạm bơm bơm thoát nước lên ao lắng bên trên trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận. Hướng thoát nước của mỏ là về phía Đông Bắc, theo tuyến mương chảy về sông Ui.

Đắp tuyến đê bao quanh khai trường không cho nước mặt chảy tràn vào moong khai thác cuốn theo các chất rắn lơ lửng. Tổng chiều dài tuyến đê bao là 2.381m, kích thước: đáy trên x đáy dưới = 0,5m x 1m, chiều cao trung bình 0,8m. Đê bao có vách taluy hai bên đảm bảo 45o và trồng cây xanh trên mặt đê cũng như hai bên chân đê bao để giữ ổn định lâu dài cho đê.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI

Tình hình thực hiện các thủ tục về môi trường:

Đã được cấp quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường và dự án cải tạo phục hồi môi trường của dự án đầu tư khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng Xuân Hòa, xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Đã được cấp Giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án.

Đã ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường định kỳ đúng quy định.

Thực hiện nộp tiền cấp quyền khai thác, thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường khoáng sản, nước thải đúng quy định.

Thu gom, thoát nước:

Xây dựng bể tự hoại để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của công nhân, định kỳ sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

Đã xây dựng hệ thống mương, hố thu, ao lắng, đê bao để đảm bảo thu gom, kiểm soát nước thải sản xuất, nước mưa trước khi thải ra môi trường.

Quản lý chất thải rắn:

Đã thực hiện phân loại chất thải tại nguồn và lưu giữ chất thải theo quy định.

Đã ký hợp đồng xử lý các loại chất thải với các đơn vị có chức năng, trong đó ký hợp đồng xử lý chất thải sinh hoạt với HTX Dịch vụ môi trường xã Xuân Hòa; ký hợp đồng thu gom và xử lý chất thải nguy hại với Công ty TNHH Đại Lam Sơn.

Bụi, khí thải:

Công ty thực hiện những biện pháp sau để giảm thiểu bụi, khí thải trong quá trình khai thác:

Phun nước cho đường vận chuyển nội mỏ và các khu phát sinh bụi cao.

Trồng cây xanh khu vực quanh moong khai thác, sân công nghiệp.

Phun nước làm ướt đá nguyên liệu trước khi đưa vào chế biến.

Xe vận chuyển phải được bố trí ra vào dự án hợp lý, tuân thủ hiệu lệnh của người điều khiển giao thông, xe vận chuyển phải có bạt phủ kín. Không chất nguyên liệu vượt thành xe, không chở quá tải (<90% thể tích xe). Dùng nước tưới ướt đá trước khi bốc lên xe và chở tới nơi tiêu thụ.

Các công tác khác về bảo vệ môi trường:

Thực hiện Báo cáo kết quả quan trắc môi trường định kỳ theo quy định.

Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn lao động, phòng cháy và chữa cháy...

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Năm 2021 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là năm đầu tiên thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh (SX-KD) 5 năm (2021-2025). Tổng công ty phấn đấu đạt mục tiêu tăng trưởng so với kế hoạch năm 2020. Đồng thời cố gắng tạo lập được tiền đề cho những bước phát triển mới trong giai đoạn 2021 – 2025. Duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu lợi nhuận hàng năm từ 5% đến 7%, đảm bảo tỷ lệ chia cổ tức 10% và phấn đấu đến cuối nhiệm kỳ chia cổ tức 12%.

Gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, tăng khả năng cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro trong việc tìm kiếm, phát triển dự án mới trên tinh thần xem xét cẩn trọng về tính khả thi và hiệu quả đầu tư.

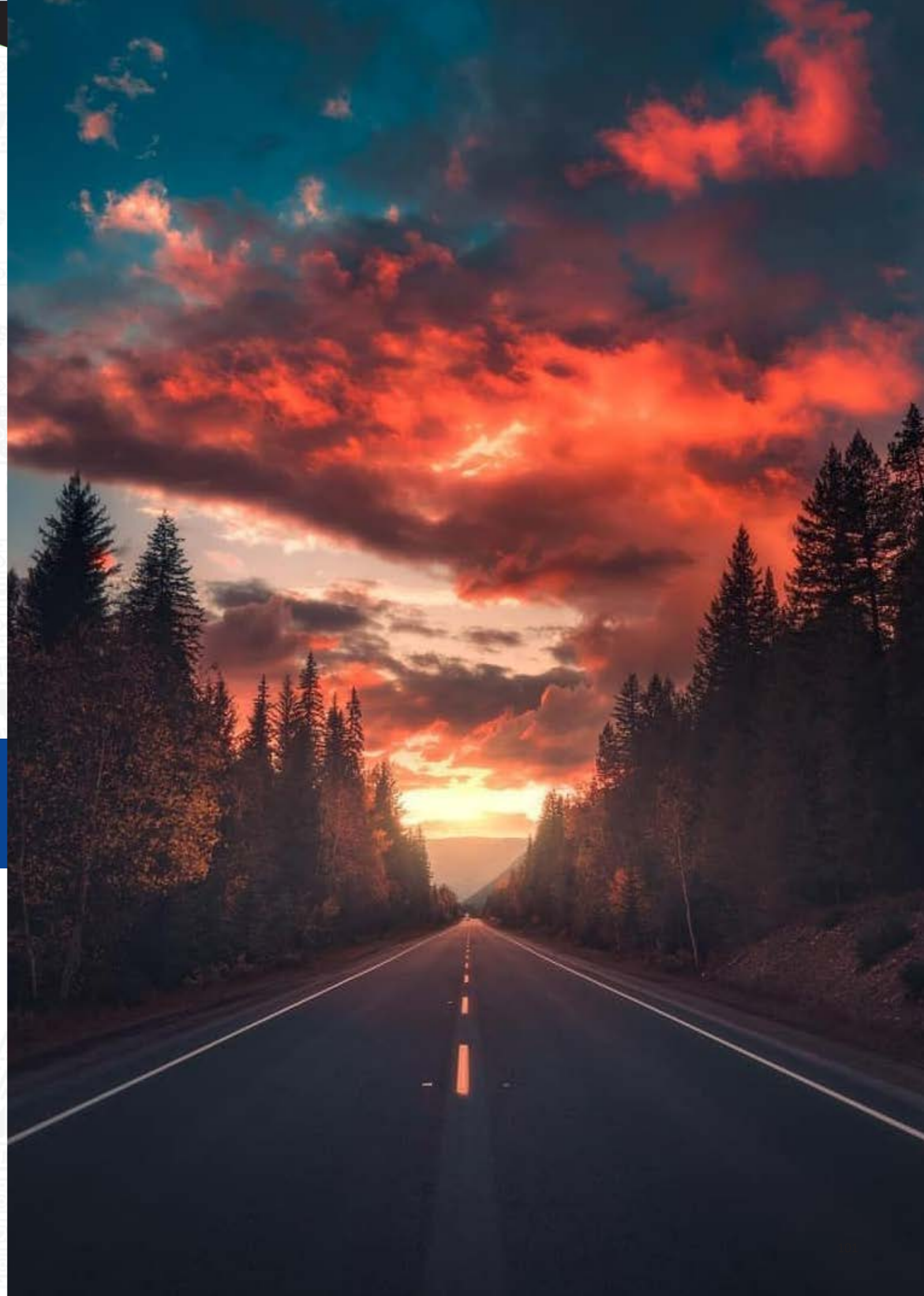
Nghiên cứu, triển khai và áp dụng các ứng dụng công nghệ kỹ thuật số trong hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị công ty tại Tổng công ty và các công ty thành viên.



Đẩy mạnh việc tối ưu hóa hình ảnh thương hiệu thông qua các chiến dịch Digital Marketing, áp dụng kỹ thuật số và công nghệ để tăng mức độ truyền tải hình ảnh, thông tin tương tác với khách hàng trong và ngoài nước.

Tổ chức các hoạt động để quảng bá hình ảnh, thương hiệu đến toàn hệ thống Sonadezi, khách hàng và cộng đồng.

Tiếp tục tham gia các hiệp hội nhà đầu tư có uy tín để cung cấp thông tin sản phẩm, dịch vụ đến các nhà đầu tư trong và ngoài nước.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2020 nhiều biến động, nhiều thử thách nặng nề. Con đường phát triển của từng DN gặp phải những khó khăn chưa từng có. Trong bối cảnh đó, với sự cố gắng của Công ty mẹ và từng đơn vị thành viên, hệ thống Sonadezi đã cùng hợp lực vượt qua khó khăn và khẳng định được hiệu quả hoạt động, chất lượng tăng trưởng.

Việc không phải điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh đã là một thành công. Vì vậy, mặc dù mức tăng trưởng chưa thực sự cao nhưng với Tổng công ty Sonadezi, đó là kết quả đầy chất chiu và quý giá. Đặc biệt, năm 2020 dù nhiều vất vả nhưng là năm Sonadezi chia sẻ nhiều nhất với khó khăn và những mối lo của cộng đồng, xã hội với tổng kinh phí thực hiện hơn 16 tỷ đồng, gấp 1,6 lần mức kinh phí trung bình hàng năm.

Trong quá trình thực hiện các quyền và nghĩa vụ, HĐQT luôn tuân thủ Điều lệ, cẩn trọng xem xét, chỉ đạo, nghị quyết, quyết định các vấn đề để Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông.

Tổng giám đốc điều hành hoạt động của Tổng công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Tổng công ty, thường xuyên báo cáo, trao đổi với HĐQT Tổng công ty để có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả cao nhất.

Hội đồng quản trị Tổng công ty và Tổng giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2020, HĐQT Tổng công ty có 06 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và có 51 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 105 Nghị Quyết/ Quyết định để lãnh đạo, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ, chỉ đạo, định hướng và giám sát hoạt động của toàn bộ hệ thống với các nội dung như sau:

- Công tác thoái vốn nhà nước tại Tổng công ty và công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác;
- Công tác chuẩn bị họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 tại Tổng công ty và các đơn vị thành viên;
- Công tác tổ chức, nhân sự để thành lập Công ty

CP Sonadezi Bình Thuận;

- Thành lập Ban Chuyên viên nhằm tách chức năng Đảng, Đoàn ra khỏi Văn phòng Tổng công ty;
- Thông qua việc điều chỉnh, ban hành các quy chế thuộc thẩm quyền của HĐQT: Quy chế chi hoa hồng môi giới áp dụng đối với dịch vụ tư vấn môi giới, giới thiệu khách hàng để chuyển quyền thuê đất, cho thuê hoặc chuyển nhượng nhà xưởng tại KCN Châu Đức; Quy chế tổ chức và hoạt động của Chi nhánh Tổng công ty tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quy chế đánh giá kết quả công việc của Tổng Công ty; Quy chế tiền lương, thưởng và thù lao của Tổng Công ty;

- Thông qua chủ trương tìm kiếm phát triển các dự án mới trong và ngoài tỉnh Đồng Nai, nghiên cứu hình thức hợp tác với các nhà đầu tư để có thể tham gia các bước sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư từ ban đầu đồng thời khai thác tối ưu thương hiệu Sonadezi như tham gia sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án KCN Hòa Nhơn và KCN Hòa Ninh, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng; dự án Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Thừa Đức, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, v.v...

- Đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho Ban Lãnh đạo Tổng công ty, NĐDPV tại các đơn vị thành viên: đào tạo huấn luyện cho nhân sự thực hiện công tác lập dự toán công trình xây dựng cơ bản đảm bảo tính thống nhất trong toàn Tổng công ty; đào tạo nội bộ các quy định của Tổng công ty có liên quan đến quyền và

nghĩa vụ của NĐDPV;

- Chủ trương nghiên cứu, áp dụng kỹ thuật số trong hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý tại Tổng công ty và các công ty thành viên; Chủ trương việc lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái và áp dụng cải tiến công nghệ xử lý nước thải trong toàn Tổng công ty;

- Chỉ đạo công tác truyền thông nội bộ về nhận diện thương hiệu trong toàn hệ thống thông qua hoạt động các tổ chức công đoàn, đoàn thanh niên, hoạt động kỷ niệm 30 năm thành lập Tổng Công ty;

(Danh sách các cuộc họp HĐQT Tổng công ty Sonadezi; Danh sách các Nghị Quyết/ Quyết định của HĐQT năm 2020 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2020 ngày 28/01/2021 của Tổng công ty Sonadezi).



CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Phan Đình Thán

Trần Thanh Hải

Nguyễn Thị Hạnh

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hiện nay Tổng công ty Sonadezi chưa thành lập các tiểu ban trong hội đồng quản trị

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với những kết quả đã đạt được trong giai đoạn 2016-2020; trước những diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19 trên thế giới và trong khu vực Đông Nam Á thời gian gần đây; căn cứ kế hoạch thoái vốn của UBND tỉnh Đồng Nai,

Trong nhiệm kỳ II (2021-2026), HĐQT Tổng công ty tiếp tục kế thừa và phát huy các thành tích đã đạt được, tập trung nguồn lực, trí tuệ để lãnh đạo Tổng công ty tiếp tục phát triển bền vững với những nội dung trọng tâm như sau:

1 Chỉ đạo, định hướng cho các công ty thành viên áp dụng các biện pháp, phương thức giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh đồng thời nghiên cứu, triển khai, áp dụng kỹ thuật số trong hoạt động quản lý và sản xuất kinh doanh trong toàn Tổng công ty để thích ứng với tình hình kinh tế bị tác động bởi dịch bệnh Covid-19

2 Tùy tình hình thoái vốn để linh hoạt trong việc giao nhiệm vụ cho người ĐDPV tại các công ty thành viên đảm bảo có sự phối hợp, liên kết trong công tác quản lý, điều hành trên nguyên tắc hiệu quả, hài hòa lợi ích và tuân thủ pháp luật

3 Đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển các dự án trong và ngoài tỉnh Đồng Nai đồng thời nghiên cứu, đề xuất các hình thức hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện các dự án trong hệ thống Sonadezi cũng như các dự án với các đối tác ngoài hệ thống Sonadezi

4

Tiếp tục thực hiện công tác đào tạo chung trong toàn Tổng công ty, nâng cao năng lực cán bộ quản lý, người đại diện phần vốn để phù hợp với tình hình mới; Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống quản lý nhân sự các cấp trên cơ sở tuân thủ các quy định

5

Duy trì việc áp dụng Hệ thống nhận diện thương hiệu Tổng Công ty Sonadezi với các công ty thành viên; tiếp tục quảng bá thương hiệu Sonadezi thông qua các hoạt động truyền thông, công tác xã hội cộng đồng

6

Gia tăng giá trị dịch vụ, nâng cao hiệu quả sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các khu công nghiệp

7

Triển khai trong toàn Tổng công ty các chương trình sử dụng năng lượng tái tạo và tiết kiệm năng lượng như: hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái; chuyển đổi đồng loạt hệ thống chiếu sáng trong khu công nghiệp, khu văn phòng, nhà xưởng cho thuê... sang sử dụng hệ thống ít tiêu hao năng lượng



BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Tổng Công ty. Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Tổng Công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể như sau:

Xem xét, kiểm tra thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty

Xem xét tính pháp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban TGD

TRẦN NGỌC TÙNG -
TRƯỞNG BAN

Đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và công tác thoái vốn

Kiểm tra xây dựng kế hoạch và quyết toán tiền lương

Kiểm tra chi phí sản xuất kinh doanh

Các công việc còn lại khác thuộc nhiệm vụ của Ban Kiểm soát

ĐẶNG LÊ BÍCH PHƯƠNG -
THÀNH VIÊN

Kiểm tra doanh thu và công nợ phải thu, phải trả

Kiểm tra ghi sổ kế toán, sự phù hợp giữa chứng từ và hóa đơn trên sổ kế toán

PHẠM THỊ CẨM HÀ -
THÀNH VIÊN

Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư



Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Tổng công ty và kế hoạch công tác kiểm tra, giám sát được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia kiểm tra, giám sát theo đúng nhiệm vụ được phân công. Trong hoạt động kiểm tra, giám sát vẫn đảm bảo hoạt động bình thường của Tổng công ty, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý; không gây gián đoạn trong điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Tổng công ty. Các công việc đã thực hiện cụ thể như sau:

- Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý. Việc thực hiện kiểm tra, giám sát thực hiện thông qua các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và các báo cáo của Ban Tổng giám đốc.

- Thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và cả năm; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán.

- Kiểm tra công tác thẩm định giá, thực hiện các thủ tục thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty.

- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng công ty.

- Tham gia góp ý các quy chế quản trị nội bộ của Tổng công ty.

- Ban kiểm soát đã tham gia góp ý về các nội dung xin ý kiến của người đại diện phần vốn như công tác đại hội đồng cổ đông thường niên, lập kế hoạch hàng năm, phê duyệt dự án đầu tư và các nội dung khác theo quy định của Quy chế quản lý người đại diện phần vốn Tổng công ty

- Phối hợp với các Ban chức năng của Tổng công ty trong công tác giải trình với các đoàn thanh tra, kiểm tra liên quan đến lĩnh vực tài chính, kế toán. Đồng thời, giám sát quá trình thực hiện kết luận của các đoàn thanh tra, kiểm tra.

- Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng công ty nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các công ty thành viên.

- Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC hàng năm của Tổng công ty.

- Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát.

- Ban kiểm soát đã tổ chức tổ chức 2 cuộc họp thông qua các vấn đề sau:

+ Thông qua kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng năm.

+ Thông qua dự thảo báo cáo kiểm tra giám sát bán niên và cả năm.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Đỗ Thị Thu Hằng	1.410.670.125		69.500.000
2	Phan Đình Thám		206.516.094	
3	Trần Thanh Hải		206.516.094	
4	Nguyễn Văn Tuấn		206.516.093	
5	Nguyễn Thị Hạnh		206.516.093	
6	Phạm Quốc Chí		206.516.093	
7	Đình Ngọc Thuận		206.516.093	

BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Trần Ngọc Tông	867.300.891		43.500.000
2	Phạm Thị Cẩm Hà		120.467.720	
3	Đặng Lê Bích Phượng		120.467.720	

BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Phan Đình Thám	1.026.356.349		69.500.000
2	Trần Thanh Hải	977.263.449		55.300.000
3	Nguyễn Thị Hạnh	956.409.186		51.500.000
4	Nguyễn Long Bôn	516.000.000		45.000.000
5	Đình Ngọc Thuận	946.487.526		45.000.000
6	Lai Thị Đài Trang (từ T1/2020 đến T7/2020)	165.562.400		22.600.000
7	Nguyễn Minh Khoa (từ T8/2020 đến T12/2020)	619.609.036		2.000.000
8	Phan Thùy Đoan	159.423.281		38.500.000
9	Lê Thị Bích Loan	540.013.091		2.000.000



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không phát sinh

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với Tổng công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng giám đốc), các cán bộ quản lý và những người có liên quan tới các đối tượng nói trên: Chi tiết tại mục VII – Danh sách về người có liên quan của Tổng công ty và giao dịch của người có liên quan với Tổng công ty đã được công bố tại Báo cáo ngày 28/01/2021 về tình hình quản trị Tổng công ty năm 2020.

Ngoài ra, Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai là tổ chức có liên quan của Tổng công ty. Đây là đơn vị cung cấp nước tiêu dùng cho người dân trên toàn tỉnh Đồng Nai, giao dịch giữa Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai với người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ là những hợp đồng cấp nước cho hộ gia đình, giá trị nhỏ và diễn ra định kỳ hàng tháng.

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Không có nội dung chưa thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

Với ý thức tuân thủ và nỗ lực bảo vệ môi trường, Tổng công ty Sonadezi đã và đang thực thi các biện pháp góp phần bảo vệ môi trường. Tổng công ty Sonadezi tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của pháp luật về môi trường và không vi phạm bất cứ quy định nào của pháp luật về bảo vệ môi trường, không phát sinh sự cố về môi trường.

Tổ chức thực hiện việc đánh giá tác động môi trường và lập ĐTM theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định trước khi triển khai thi công.

Nước thải tại các nhà máy XLNT đều được xử lý đạt chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

Chất thải rắn được thu gom và ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng để xử lý theo đúng quy định của Luật.

- Trong năm không vi phạm pháp luật về môi trường, không phát sinh sự cố về môi trường.
- Nước thải: nhà máy XLNT tập trung KCN Biên Hòa 2 (tiếp nhận nước thải từ KCN Biên Hòa 1), mỏ đá xây dựng Xuân Hòa đều xử lý nước thải đạt chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.
- + Chất thải rắn: thu gom và ký hợp đồng với các đơn vị chức năng đúng quy định.
- + Thực hiện triển khai đến các công ty thành viên nghiên cứu, lắp đặt, sử dụng điện năng lượng mặt trời áp mái trên quỹ đất hạ tầng kỹ thuật KCN và các dự án nhà xưởng, kho, văn phòng,...

BẢO VỆ SỨC KHỎE VÀ GÓP PHẦN PHÒNG CHỐNG DỊCH BỆNH

Để đảm bảo sức khỏe cho CBNV, giữ gìn sự an toàn cho doanh nghiệp và góp phần phòng chống đại dịch Covid-19 hiệu quả cùng Chính phủ, Tổng công ty Sonadezi đã áp dụng các chủ trương xuyên suốt trong năm qua:

- Tuân thủ tuyệt đối các quy định về giãn cách xã hội.
- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2020 với số người tham dự giới hạn, đúng quy chuẩn giãn cách xã hội.
- Yêu cầu CBNV tuân thủ việc đeo khẩu trang và hạn chế tiếp xúc trong các không gian công cộng.
- Tổ chức kiểm tra thân nhiệt và rửa tay sát khuẩn khi ra vào trụ sở làm việc của Tổng công ty.

CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tổng công ty Sonadezi hiểu rõ tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường trong qua trình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nên luôn có các hoạt động thiết thực như treo băng rôn tuyên truyền bảo vệ môi trường nhân ngày Môi trường thế giới 5/6; Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tài trợ các banner tuyên truyền cho các sự kiện môi trường năm 2020; Công bố thông tin bảo vệ môi trường đến cộng đồng dân cư đối với dự án công ty đang quản lý lên website của Tổng công ty; Trồng và duy tu chăm sóc cây xanh trên các tuyến đường trong KCN; Thực hiện công tác quan trắc môi trường các dự án đang hoạt động theo quy định.

Tổng công ty Sonadezi đã đầu tư hơn 1.700 tỷ đồng vào các dự án xử lý nước thải, xử lý chất thải, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển bền vững của địa phương và đất nước.

CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đầu tư cho nguồn nhân lực cũng là đầu tư cho doanh nghiệp bởi doanh nghiệp không thể lớn nếu nguồn nhân lực không mạnh và thiếu tâm huyết gắn bó. Với quan điểm nhân lực là tài sản lớn nhất, là gốc của mọi thành công, Tổng công ty Sonadezi luôn dành sự quan tâm, đầu tư và phát triển đội ngũ một cách xứng đáng.

Bên cạnh việc tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, thân thiện, giàu bản sắc, Tổng công ty Sonadezi luôn chú trọng chăm sóc CBNV, dành cho CBNV các chế độ phúc lợi tốt nhất có thể.

Ngoài các quyền lợi của người lao động theo luật định, hàng năm, Tổng công ty Sonadezi tổ chức khám sức khỏe định kỳ, mua Bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể CBNV. Tổng công ty Sonadezi cũng thường xuyên chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV thông qua chương trình du lịch hàng năm, tổ chức sinh nhật hàng quý, tổ chức vui chơi cho người lao động nữ dịp 8/3 và 20/10, tổ chức vui chơi và tặng quà cho con em CBNV nhân ngày quốc tế thiếu nhi 01/06, tặng quà cho người lao động nhân dịp Tết Trung Thu và Tết Nguyên Đán...

Tổng công ty Sonadezi cũng luôn chú trọng xây dựng và phát huy bản sắc văn hóa doanh nghiệp, thường xuyên tổ chức các chương trình thể thao, văn nghệ... nhằm tạo sân chơi lành mạnh, tạo sự giao lưu gắn kết trong tập thể CBNV và giữa các công ty thành viên trong toàn Tổng công ty.

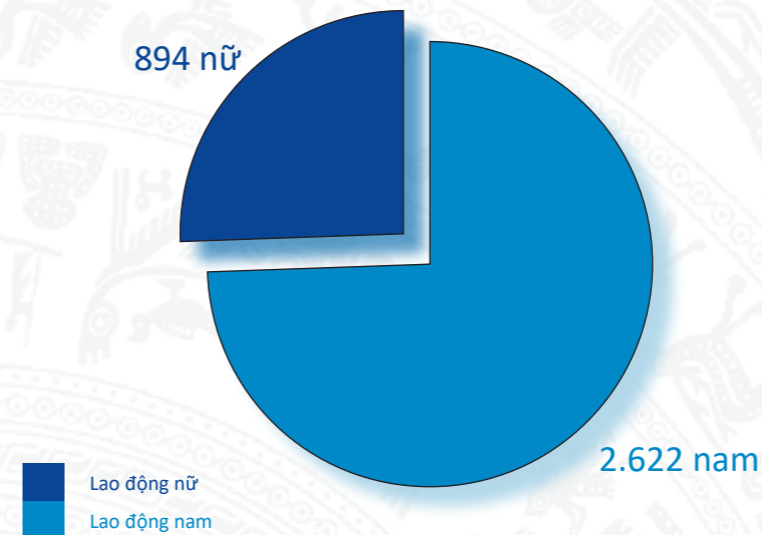
Tổng công ty Sonadezi duy trì tổ chức các hoạt động thi đua và xem xét khen thưởng cho CBNV có đóng góp tích cực vào việc cải tiến công việc

Tổng công ty đều đặn tổ chức chương trình đối thoại với người lao động nhằm kịp thời ghi nhận các ý kiến, đề bạt và giải đáp, tháo gỡ các băn khoăn, vướng mắc trong công việc.

CƠ CẤU NHÂN SỰ HỢP NHẤT

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG
3.516
người

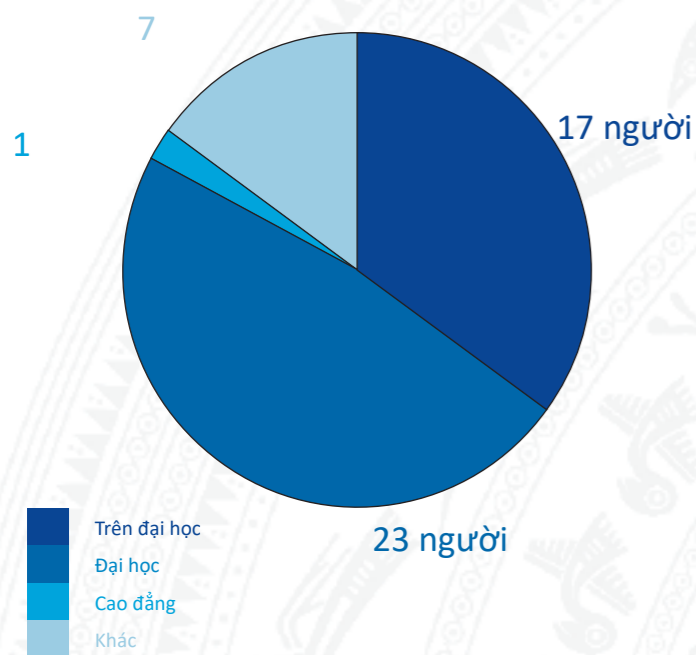
THEO GIỚI TÍNH



CƠ CẤU NHÂN SỰ CÔNG TY MẸ

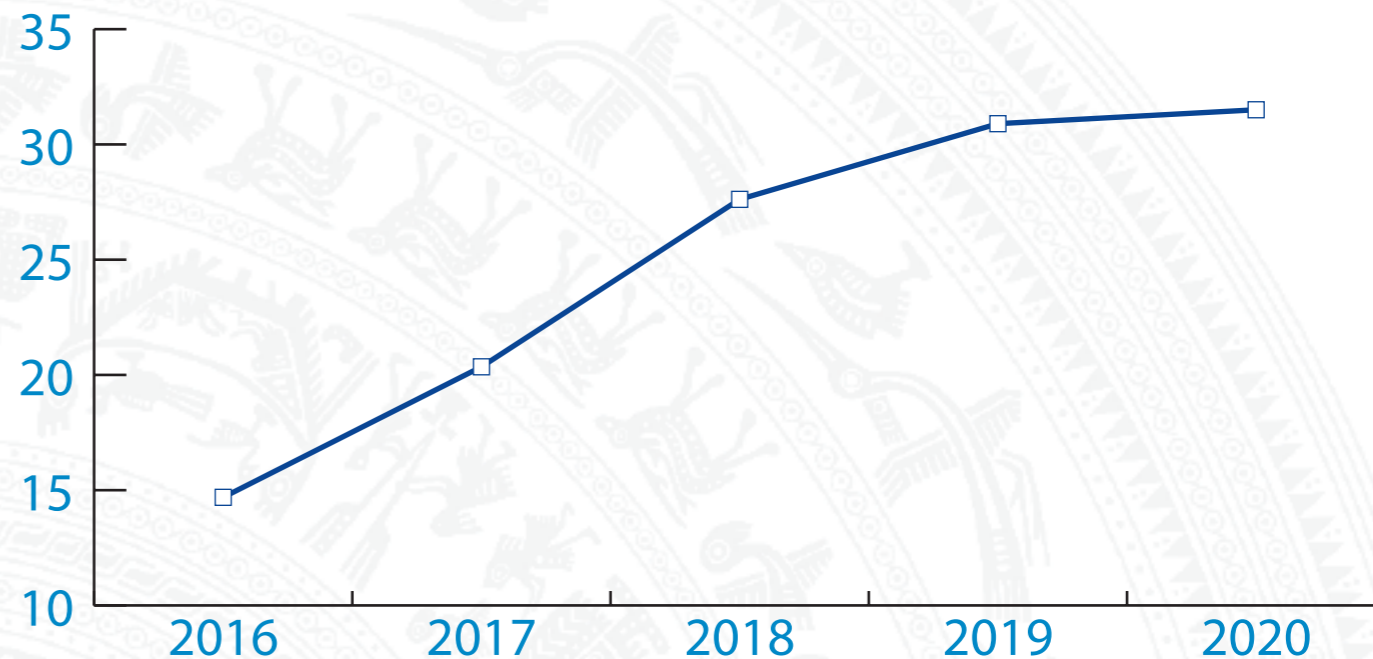
TỔNG SỐ LAO ĐỘNG
48
người

THEO TRÌNH ĐỘ

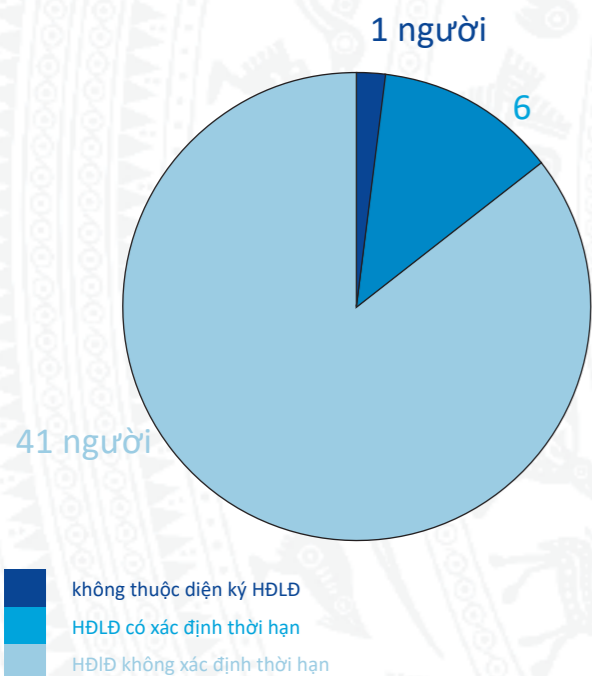


MỨC TIỀN LƯƠNG BÌNH QUÂN CỦA NLĐ QUA CÁC NĂM

ĐVT: Triệu đồng



THEO TÍNH CHẤT HỢP ĐỒNG



ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN

Bên cạnh việc đảm bảo nguồn nhân lực đáp ứng vị trí công việc, Tổng công ty Sonadezi cũng luôn chú trọng bồi dưỡng, nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ và kỹ năng nhằm tạo cơ hội cho từng CBNV phát triển năng lực bản thân và nâng cao chất lượng đội ngũ.

Để đảm bảo nguồn nhân lực cho sự phát triển bền vững, hàng năm Tổng Công ty luôn xây dựng kế hoạch đào tạo cho năm kế tiếp.

Năm 2020, Tổng công ty Sonadezi đã tổ chức/cử 258 lượt CBNV và người đại diện phần vốn của Tổng công ty tham gia 21 khóa đào tạo bồi dưỡng: Nhóm Quản lý dự án; Nhóm kế toán tài chính, kiểm toán, kiểm soát; Nhóm quản trị nhân sự; Nhóm Kỹ năng mềm); Tổ chức/cử CBNV và người đại diện phần vốn của Tổng công ty tham gia 05 khóa đào tạo bồi dưỡng ngoài kế hoạch.

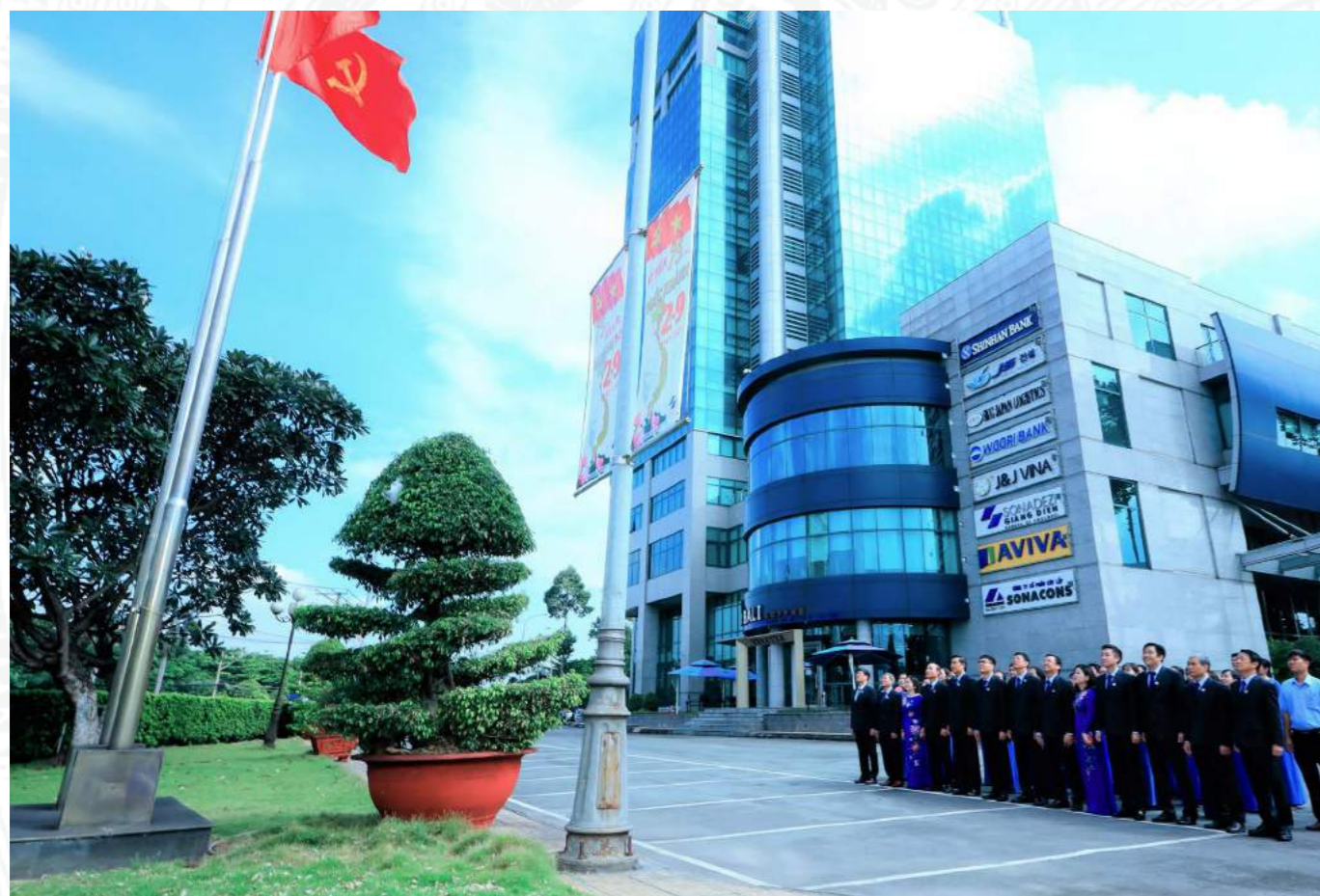
Số giờ đào tạo trung bình
năm 2020

Lãnh đạo

17 giờ

Nhân viên

23 giờ



TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Tổng công ty Sonadezi luôn là doanh nghiệp vì cộng đồng, hướng đến cộng đồng với cách làm sáng tạo, bền bỉ và thiết thực. Bên cạnh sự đồng hành cùng các chương trình từ thiện – xã hội của địa phương, Tổng công ty Sonadezi đã xây dựng, triển khai nhiều chương trình riêng của Tổng công ty với sự chung tay thực hiện của các công ty thành viên.

Với định hướng nâng cao chất lượng hoạt động từ thiện và mở rộng các đối tượng được hưởng đến trong công tác từ thiện – xã hội, Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên triển khai chương trình hỗ trợ kinh phí điều trị cho bệnh nhân nghèo. Mục tiêu của chương trình là hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần viện phí, mua bảo hiểm y tế cho bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn, bệnh nhân vô danh, vô gia cư hoặc không thân nhân đang điều trị tại Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai.



Cụ thể năm 2020, Tổng công ty Sonadezi đã cùng các công ty thành viên tiếp tục thực hiện chương trình hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo tại Bệnh viện Đồng Nai với tổng số tiền đã chuyển cho Bệnh viện Đồng Nai là 01 tỷ đồng. Chương trình đã hỗ trợ trong năm được 79 trường hợp với tổng số tiền là 945,25 triệu đồng.

Tiếp tục thực hiện chương trình y tế cộng đồng phát trên sóng đài FM 97.5 MHz của Đài PTTH Đồng Nai nhằm truyền tải và cung cấp thêm thông tin về bệnh lý đã được phẫu thuật, điều trị thông qua phóng sự ngắn hoặc tư vấn của các chuyên gia, bác sĩ để người dân hiểu rõ hơn về nguyên nhân, diễn tiến bệnh cũng như cách điều trị, phòng ngừa nguy cơ gây bệnh,...

Trong bối cảnh đại dịch Covid – 19 diễn biến phức tạp, với mong muốn chung tay cùng địa phương, đặc biệt là ngành y tế kiểm soát dịch bệnh, Tổng công ty Sonadezi và các đơn vị thành viên đã hỗ trợ kinh phí 5 tỷ đồng để trang bị Hệ thống xét nghiệm Real-time PCR phục vụ công tác xét nghiệm, chẩn đoán Covid – 19 và nhiều bệnh khác và đóng góp 1 tỷ đồng để phòng chống dịch. Trong thời gian tới, Sonadezi sẽ tiếp tục đồng hành, góp phần cùng ngành y tế Đồng Nai chăm sóc sức khỏe nhân dân thông qua việc tiếp tục duy trì chương trình hỗ trợ kinh phí khám chữa bệnh cho bệnh nhân nghèo, đồng thời Sonadezi có kế hoạch hỗ trợ kinh phí để trang bị hệ thống máy thở cho Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai



Năm 2020, tình hình mưa bão và lũ lụt ở các tỉnh miền Trung diễn biến phức tạp, gây thiệt hại lớn về người và tài sản, khiến cuộc sống của người dân ở các tỉnh miền Trung từ Quảng Trị đến Quảng Nam bị ảnh hưởng nặng nề. Hưởng ứng lời kêu gọi về việc quyên góp ủng hộ đồng bào các tỉnh miền Trung khắc phục hậu quả do mưa lũ, Tổng công ty đã đóng góp số tiền 1 tỷ đồng để hỗ trợ người dân miền Trung bị ảnh hưởng do lũ lụt, giúp đồng bào vượt qua khó khăn, nhanh chóng ổn định lại cuộc sống



Trong năm 2020, các tỉnh miền Tây Nam Bộ đã liên tiếp hứng chịu thiên tai, hạn hán và xâm nhập mặn gây thiệt hại nghiêm trọng đến cây trồng, vật nuôi và đời sống nhân dân. Với tinh thần tương thân tương ái, Tổng công ty đã đóng góp 500 triệu đồng hỗ trợ đồng bào bị thiệt hại do hạn hán và xâm nhập mặn gây ra.



Tổng chi cho công tác xã hội từ thiện là hơn 16,29 tỷ đồng, các công ty thành viên tự thực hiện là 7,25 tỷ đồng.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm:

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Toàn văn báo cáo tài chính đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi tại đường link: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Đồng Nai, ngày 19 tháng 04 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Phan Đình Thám

PHAN ĐÌNH THÁM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020



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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 40

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Kiểm soát viên
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Kiểm soát viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01 tháng 12 năm 2020)
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Khoa	Giám đốc chi nhánh (bổ nhiệm ngày 10 tháng 07 năm 2020)
Bà Lai Thị Đài Trang	Giám đốc chi nhánh (miễn nhiệm ngày 10 tháng 07 năm 2020)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 




Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Số: 266/2021/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

KT. TÔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1

Trịnh Thanh Thanh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2021

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

TÔNG 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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.117.692.215.037	1.204.820.731.387
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		31.889.335.434	184.163.534.227
1. Tiền	111	4.1	31.889.335.434	184.163.534.227
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		957.895.000.000	900.833.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	957.895.000.000	900.833.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		104.986.443.077	88.563.935.340
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	46.989.438.002	32.228.127.996
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.194.712.320	1.753.679.850
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	63.651.819.480	58.106.598.687
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(6.849.526.725)	(3.524.471.193)
IV. Hàng tồn kho	140		12.025.473.643	11.002.166.193
1. Hàng tồn kho	141	4.7	12.025.473.643	11.002.166.193
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.895.962.883	20.258.095.627
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	10.265.831.164	20.256.010.622
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		628.046.714	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	2.085.005	2.085.005
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.230.023.881.384	3.080.996.922.360
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.276.538.000	1.231.515.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.4	200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	1.076.538.000	1.031.515.500
II. Tài sản cố định	220		14.230.588.833	14.783.793.051
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.185.612.729	4.062.501.151
Nguyên giá	222		13.471.218.202	12.486.698.202
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.285.605.473)	(8.424.197.051)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	10.044.976.104	10.721.291.900
Nguyên giá	228		14.248.840.250	15.044.154.086
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.203.864.146)	(4.322.862.186)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	3.391.369.071	6.126.842.533
1. Nguyên giá	231		115.188.369.923	115.223.620.392
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(111.797.000.852)	(109.096.777.859)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		27.689.155.124	5.178.123.066
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	27.689.155.124	5.178.123.066
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.016.555.758.119	2.832.062.789.948
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.552.795.570.217	1.807.795.570.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.323.111.713.608	900.984.673.852
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		140.648.474.294	129.778.474.294
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(6.495.928.415)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		166.880.472.237	221.613.858.262
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	166.880.472.237	221.613.858.262
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.347.716.096.421	4.285.817.653.747

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		79.995.046.408	245.439.855.568
I. Nợ ngắn hạn	310		45.852.972.133	210.575.015.593
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	8.837.568.005	6.416.006.670
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	9.028.186.469	15.344.409.381
3. Phải trả người lao động	314	4.15	5.218.116.789	10.426.502.700
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		140.000.000	1.108.366.150
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		722.765.700	722.765.700
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	1.403.084.744	154.812.588.266
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	20.503.250.426	21.744.376.726
II. Nợ dài hạn	330		34.142.074.275	34.864.839.975
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		542.074.275	1.264.839.975
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	33.600.000.000	33.600.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.267.721.050.013	4.040.377.798.179
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	4.267.721.050.013	4.040.377.798.179
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.192.605.476	40.924.673.476
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		458.618.544.537	234.543.224.703
LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước	421a		39.674.373.703	40.619.303.430
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		418.944.170.834	193.923.921.273
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.347.716.096.421	4.285.817.653.747



Phan Đình Thám
Tống Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	183.315.167.859	122.935.074.676
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		183.315.167.859	122.935.074.676
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	96.494.107.728	67.074.451.925
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.821.060.131	55.860.622.751
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	398.906.844.211	404.835.614.882
6. Chi phí tài chính	22	5.4	(5.213.576.487)	5.186.667.422
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		199.890.028	22.411.773
7. Chi phí bán hàng	25		2.129.447.848	832.525.082
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	47.518.806.768	45.503.783.875
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		441.293.226.213	409.173.261.254
10. Thu nhập khác	31		181.783.820	154.567.835
11. Chi phí khác	32		192.222.900	25.533.254
12. Lợi nhuận khác	40		(10.439.080)	129.034.581
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		441.282.787.133	409.302.295.835
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	22.338.616.299	42.143.654.562
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		418.944.170.834	367.158.641.273



Phan Đình Tâm
Phan Đình Tâm
 Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Nguyễn Thị Chung
 Người lập

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		441.282.787.133	409.302.295.835
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	3.777.981.215	3.152.035.715
Các khoản dự phòng	03		(3.170.872.883)	4.960.904.981
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		33.202	72.885
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(398.714.587.246)	(402.769.371.149)
Chi phí lãi vay	06	5.4	199.890.028	22.411.773
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		43.375.231.449	14.668.350.040
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.797.437.483)	(48.406.139.627)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(518.677.990)	1.220.119.072
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.528.830.481)	(26.525.427.725)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		64.723.565.483	33.741.031.586
Tiền lãi vay đã trả	14		(199.890.028)	(22.411.773)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(26.107.468.678)	(28.504.555.270)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		39.800.000	32.125.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.635.945.300)	(5.716.571.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		55.350.346.972	(59.513.479.697)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(23.697.187.953)	(4.972.000.197)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	142.324.430
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.811.995.000.000)	(1.352.833.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.754.933.000.000	1.014.980.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(178.870.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	374.290.699.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		390.156.575.390	248.322.526.450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		130.527.387.437	279.930.549.683

(Xem trang tiếp theo)

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	181.404.000.000	116.861.388.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(181.404.000.000)	(116.861.388.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(338.151.900.000)	(89.004.050.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(338.151.900.000)	(89.004.050.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(152.274.165.591)	131.413.019.986
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		184.163.534.227	52.750.587.126
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(33.202)	(72.885)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	31.889.335.434	184.163.534.227



Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 04 tháng 12 năm 2019.

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 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 2020 là 47 (31/12/2019: 50).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con trực tiếp:				
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, Đường 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 Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Số 138, Đường Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 1, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3, KP Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	51,00%
5.	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	51,19%
6.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Số 12, Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%
Công ty con gián tiếp:				
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113 -116, Lô C2, Đường 9, KDC 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%
2.	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%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, 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%
4.	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%
5.	Công ty Cổ phần Soandezi Bình Thuận	443 Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Tầng 1, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,45%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty liên kết:				
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%
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.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	20,00%
4.	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%
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 Kinh doanh nhà Đồng Nai	Số 121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020:

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11. 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 được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí đầu tư 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;
- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 02/2016 đến 31/12/2020 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp nhận ký lại phụ lục hợp đồng thay đổi đơn giá thuê đất.

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2020 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập đầu tư

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

3.19. 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, lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm 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.

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.22. Các bên liên quan**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	82.957.917	33.370.393
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.806.377.517	184.130.163.834
Cộng	31.889.335.434	184.163.534.227

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	957.895.000	957.895.000	900.833.000	900.833.000

(Xem trang tiếp theo)



20
NC
LÀ
R
NG
T.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	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	657.132.846.787	1.420.558.020.000	-	657.132.846.787	1.196.596.170.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	727.358.940.000	-	242.452.980.000	651.789.180.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	557.971.000.000	-	201.688.600.000	442.281.600.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	1.090.624.752.000	-	200.655.000.000	975.492.000.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	278.586.267.000	-	197.027.735.730	194.049.744.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	109.940.292.000	-	53.838.407.700	219.880.584.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	-	-	255.000.000.000	(*)	-
Cộng	1.552.795.570.217		-	1.807.795.570.217		-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	471.478.000.000	-	172.866.022.000	414.623.300.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	1.498.880.000.000	-	488.352.527.264	829.068.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	(4.202.589.755)
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	-	-	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	(2.293.338.660)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	11.651.533.280	(*)	-	12.524.493.524	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	21.000.000.000	-	12.600.000.000	19.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	13.575.211.200	-	10.295.294.400	13.119.667.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Cộng	1.323.111.713.608		-	900.984.673.852		(6.495.928.415)

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

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

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	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	(*)	-	72.516.189.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Amata	47.180.395.294	(*)	-	41.550.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	19.240.000.000	(*)	-	14.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	12.405.000.000	-	1.711.890.000	11.462.220.000	-
Cộng	140.648.474.294		-	129.778.474.294		-

- a) Ngày 24/06/2020, Tổng Công ty đã chuyển tiền góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận theo Nghị quyết số 140/NQ-SNZ-QTTH ngày 18/05/2020, chiếm tỷ lệ 42% vốn điều lệ.
- b) Ngày 24/06/2020, Tổng Công ty đã chuyển tiền góp tăng vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2020 ngày 22/04/2020 của Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ.
- c) Ngày 26/11/2020, Tổng Công ty đã chuyển tiền góp tăng vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Amata theo Nghị quyết số 244/NQ-SNZ-QTTH ngày 26/11/2020, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ.
- d) Ngày 21/12/2020, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền đã hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty trong Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền giảm từ 51,00% xuống 46,45%.
- e) Theo Quyết định số 855/QĐ-SGDHCM của Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, ngày 31/12/2020 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, mã chứng khoán D2D. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tăng từ 12.348.000 cổ phiếu lên 17.534.160 cổ phiếu.



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty đã đăng ký giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá đóng cửa trên thị trường chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công ty TNHH Dasan Hygiene Vina	12.053.049.485	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	7.760.026.614	4.458.384.213
Công ty TNHH Gia Thủy	7.063.985.281	
Công ty TNHH Hha - Pro	6.720.183.102	13.440.441.412
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	4.704.323.812	3.239.261.786
Công ty TNHH Tân Việt	-	6.715.792.021
Các khách hàng khác	8.687.869.708	4.374.248.564
Cộng	46.989.438.002	32.228.127.996

Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán là bên liên quan - Xem thêm mục 7	189.028.000	-
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Aquus	620.159.320	-
Công ty TNHH Công nghệ Môi trường Nông Lâm	158.400.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế - Xây dựng Kiến An Tường	157.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	70.125.000	1.753.679.850
Cộng	1.194.712.320	1.753.679.850
Dài hạn:		
Trung tâm 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu cổ tức từ bên liên quan				
- Xem thêm mục 7	11.515.440.000	-	-	-
Phải thu khác từ bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.025.539.734	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	22.157.620.000	-	24.049.865.000	-
Phải thu cổ tức	1.106.700.000	-	-	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ Đá Xuân Hòa	1.549.832.164	-	7.695.886.105	-
Phải thu người lao động	49.000.000	-	49.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Phải thu khác	1.247.687.582	-	1.311.847.582	-
Cộng	63.651.819.480		58.106.598.687	

Dài hạn:

Phải thu khác từ bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.076.538.000	-	1.031.515.500	-
---	---------------	---	---------------	---

Tại ngày 31/12/2020, phải thu cho vay các đối tượng khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản dưới 10% tổng số phải thu cho vay các đối tượng ngắn hạn.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	15.691.260.207	8.841.733.482	12.071.894.563	8.547.423.370

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	7.760.026.614	4.540.341.787	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	4.458.384.213	3.120.868.949	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	426.149.697	298.304.788	Từ 1 năm đến dưới 3 năm	1.298.024.543	969.395.147	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	4.704.323.812	2.561.415.421	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm	3.239.261.786	2.280.493.153	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp số 9	568.451.805	292.165.021	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	931.512.584	782.610.083	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm
Các khách hàng khác	2.232.308.279	1.149.506.465	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	2.144.711.437	1.394.056.038	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Cộng	15.691.260.207	8.841.733.482		12.071.894.563	8.547.423.370	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	9.520.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.112.788.526	-	10.769.282.457	-
Mỏ đá Xuân Hòa	6.207.427.186	-	5.863.921.117	-
Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Khác	1.071.752.433	-	1.071.752.433	-
Hàng hóa	912.685.117	-	223.363.736	-
Cộng	12.025.473.643	-	11.002.166.193	-

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

BẢN 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 01/01/2020	3.646.591.259	7.307.357.943	1.532.749.000	12.486.698.202
Mua trong năm	-	-	984.520.000	984.520.000
Tại ngày 31/12/2020	3.646.591.259	7.307.357.943	2.517.269.000	13.471.218.202
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2020	3.646.591.259	3.635.392.569	1.142.213.223	8.424.197.051
Khấu hao trong năm	-	608.870.672	252.537.750	861.408.422
Tại ngày 31/12/2020	3.646.591.259	4.244.263.241	1.394.750.973	9.285.605.473
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2020	-	3.671.965.374	390.535.777	4.062.501.151
Tại ngày 31/12/2020	-	3.063.094.702	1.122.518.027	4.185.612.729

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.245.620.930 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 01/01/2020	13.631.953.886	1.412.200.200	15.044.154.086
Mua trong năm	-	236.886.364	236.886.364
Thanh lý	-	(1.032.200.200)	(1.032.200.200)
Tại ngày 31/12/2020	13.631.953.886	616.886.364	14.248.840.250
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2020	3.468.044.118	854.818.068	4.322.862.186
Khấu hao trong năm	504.629.460	216.349.800	720.979.260
Thanh lý	-	(839.977.300)	(839.977.300)
Tại ngày 31/12/2020	3.972.673.578	231.190.568	4.203.864.146
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2020	10.163.909.768	557.382.132	10.721.291.900
Tại ngày 31/12/2020	9.659.280.308	385.695.796	10.044.976.104

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

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2020 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	97.258.519.740	-	(35.250.469)	97.223.269.271
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.438.070.440	-	-	14.438.070.440
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.527.030.212	-	-	3.527.030.212
Cộng	115.223.620.392	-	(35.250.469)	115.188.369.923
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	91.281.625.307	2.668.843.885	-	93.950.469.192
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.371.190.007	16.720.108	-	14.387.910.115
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.443.962.545	14.659.000	-	3.458.621.545
Cộng	109.096.777.859	2.700.222.993	-	111.797.000.852
Giá trị còn lại:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	5.976.894.433			3.272.800.079
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	66.880.433			50.160.325
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	83.067.667			68.408.667
Cộng	6.126.842.533			3.391.369.071

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 100.825.626.518 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 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

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 (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Nhà xưởng KCN Châu Đức	22.628.618.848	-
Mỏ đá Thiện Tân	3.311.412.475	3.305.834.538
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.749.123.801	1.872.288.528
Cộng	27.689.155.124	5.178.123.066

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1	10.062.858.044	20.125.858.044
Các khoản khác	202.973.120	130.152.578
Cộng	10.265.831.164	20.256.010.622
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức	163.224.336.438	218.946.067.977
Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1	2.715.431.673	1.931.535.604
Công cụ dụng cụ	940.704.126	736.254.681
Cộng	166.880.472.237	221.613.858.262

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.942.501.810	2.942.501.810	2.023.115.949	2.023.115.949
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng dịch vụ Tân Việt	4.263.264.296	4.263.264.296	3.645.317.517	3.645.317.517
Phải trả cho các đối tượng khác	1.631.801.899	1.631.801.899	747.573.204	747.573.204
Cộng	8.837.568.005	8.837.568.005	6.416.006.670	6.416.006.670

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

	Tại ngày 01/01/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.042.992.925	12.499.374.420	15.542.367.345	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.581.455.243	22.338.616.299	26.107.468.678	-	7.812.602.864
Thuế thu nhập cá nhân	-	439.026.836	4.749.397.381	4.264.269.749	-	924.154.468
Thuế tài nguyên	-	170.608.437	935.286.990	924.999.130	-	180.896.297
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	18.300.327.253	18.300.327.253	-	-
Thuế, phí và lệ phí khác	2.085.005	110.325.940	572.055.650	571.848.750	2.085.005	110.532.840
Cộng	2.085.005	15.344.409.381	59.395.057.993	65.711.280.905	2.085.005	9.028.186.469

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương năm 2020 còn phải trả người lao động.

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Thù lao của người đại diện phần vốn góp, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	518.016.000	650.292.960
Cổ tức phải trả	23.440.000	149.929.440.000
Nhận ký quỹ, ký cược	775.000.000	4.199.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	86.628.744	33.855.306
Cộng	1.403.084.744	154.812.588.266

Dài hạn:

Phải trả cho các bên liên quan (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
------------------------------------	----------------	----------------

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT - Xem thêm mục 7.

4.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Số dư đầu năm	21.744.376.726	20.652.822.726
Trích lập trong năm	3.355.019.000	6.776.000.000
Tặng khác	29.800.000	32.125.000
Sử dụng trong năm	(4.625.945.300)	(5.716.571.000)
Số dư cuối năm	20.503.250.426	21.744.376.726

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2019	3.765.000.000.000	(90.100.000)	24.716.673.476	229.211.203.430	4.018.837.776.906
Lãi trong năm trước	-	-	-	367.158.641.273	367.158.641.273
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.208.000.000	(16.208.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.776.000.000)	(6.776.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(338.842.620.000)	(338.842.620.000)
Tại ngày 01/01/2020	3.765.000.000.000	(90.100.000)	40.924.673.476	234.543.224.703	4.040.377.798.179
Lãi trong năm nay	-	-	-	418.944.170.834	418.944.170.834
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.267.932.000	(3.267.932.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.355.019.000)	(3.355.019.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(188.245.900.000)	(188.245.900.000)
Tại ngày 31/12/2020	3.765.000.000.000	(90.100.000)	44.192.605.476	458.618.544.537	4.267.721.050.013

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	<u>3.765.000.000.000</u>	<u>3.765.000.000.000</u>

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
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.

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Ngoại tệ các loại:		
USD	615,72	615,72
EUR	15,00	15,00

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	40.035.256.940	40.666.982.919
Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	141.878.741.154	81.416.552.206
Doanh thu khác	1.401.169.765	851.539.551
Cộng	183.315.167.859	122.935.074.676
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.229.834.381	1.220.164.566

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	38.412.990.975	26.129.647.985
Giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	57.916.193.362	40.615.549.444
Giá vốn khác	164.923.391	329.254.496
Cộng	96.494.107.728	67.074.451.925

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	340.254.742.556	199.507.083.123
Lãi tiền gửi	58.652.067.590	54.506.104.250
Lãi bán các khoản đầu tư	-	150.822.390.346
Lãi chênh lệch tỷ giá	34.065	37.163
Cộng	398.906.844.211	404.835.614.882

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá tổn thất đầu tư	(6.495.928.415)	2.947.602.936
Chi phí lãi vay	199.890.028	22.411.773
Lỗ chênh lệch tỷ giá	67.267	73.845
Chi phí tài chính khác	1.082.394.633	2.216.578.868
Cộng	(5.213.576.487)	5.186.667.422

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	26.196.559.400	25.948.690.282
Chi phí vật liệu quản lý	-	62.150.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	649.897.653	311.080.994
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.077.758.222	949.725.079
Thuế, phí và lệ phí	24.182.978	4.500.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.325.055.532	2.013.302.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.814.793.306	1.898.659.600
Chi phí bằng tiền khác	14.510.459.677	14.315.675.875
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	4.059.601.200	4.126.062.000
<i>Chi phí khác</i>	10.450.858.477	10.189.613.875
Cộng	47.518.806.768	45.503.783.875

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân công	26.116.659.400	25.948.690.282
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.777.981.215	3.152.035.715
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.325.055.532	2.013.302.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.732.065.772	9.383.688.211
Chi phí khác bằng tiền	105.534.106.494	72.361.302.909
Cộng	146.485.868.413	112.859.019.162

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	441.282.787.133	409.302.295.835
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.665.036.918	923.060.099
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	(340.254.742.556)	(199.507.083.123)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	111.693.081.495	210.718.272.811
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	22.338.616.299	42.143.654.562

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	181.404.000.000	116.861.388.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(181.404.000.000)	(116.861.388.000)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai
15. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai
16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi
17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang
18. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
19. Công ty TNHH Tiên Triết
20. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con trực tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty con gián tiếp
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty cùng nhân sự quản lý chủ chốt
 Nhân sự quản lý chủ chốt



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	189.028.000	-
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.315.440.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	1.025.539.734	-
Cộng - Xem thêm mục 4.13	<u>12.540.979.734</u>	<u>-</u>
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.076.538.000	1.031.515.500
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	35.638.900	38.648.900
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	981.762.593	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	325.646.965	152.109.530
Công ty TNHH Tiên Triết	1.599.453.352	1.832.357.519
Cộng - Xem thêm mục 4.13	<u>2.942.501.810</u>	<u>2.023.115.949</u>
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.16	<u>33.600.000.000</u>	<u>33.600.000.000</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	407.260.484	404.118.656
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	247.181.428	245.023.170
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	191.435.729	189.981.900
Công ty TNHH Tiên Triết	383.956.740	381.040.840
Cộng - Xem thêm mục 5.1	1.229.834.381	1.220.164.566
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	476.288.650	306.630.072
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.194.461.823	38.584.468.944
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.526.206.384	4.968.666.100
Công ty TNHH Tiên Triết	3.779.088.708	5.444.394.248
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	13.500.000	-
Cộng	10.989.545.565	49.304.159.364
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	57.590.190.000	51.191.280.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	55.566.000.000	9.261.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	46.840.000.000	37.472.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	35.700.000.000	12.750.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	34.667.500.000	18.027.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	30.714.000.000	15.357.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	28.338.660.000	15.743.700.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.370.276.800	13.448.992.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	5.081.274.000	6.929.010.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.946.320.000	1.307.564.684
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.362.500.000	2.362.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.138.860.000	1.138.860.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	922.320.000	491.904.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	387.039.756	1.227.691.239
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	-	318.589.000
Cộng	320.124.940.556	188.527.191.123

(Xem trang tiếp theo)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.410.670.125	1.480.711.248
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị	1.242.637.652	1.413.803.048
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.193.544.752	1.324.630.103
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.172.690.488	1.324.630.103
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.393.514.780	826.599.813
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01/12/2020)	516.000.000	1.021.554.696
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2019)	-	172.400.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	216.281.302	234.738.552
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	216.281.302	234.738.552
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 01/05/2020)	659.643.241	-
Bà Phan Thùy Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2020)	159.423.281	880.048.844
Cộng		8.180.686.923	8.913.854.959

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Thu nhập và thù lao	1.119.629.077	1.179.902.801

9. CAM KẾT VỐN

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

	<u>Tại ngày 31/12/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
Nhà xưởng 2 - KCN Châu Đức	13.413.296.032	-

(Xem trang tiếp theo)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù không tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Tổng Công ty đến ngày 31/12/2020 nhưng Tổng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.


Ngày 19 tháng 02 năm 2021, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 47/NQ-SNZ-QTTH về việc đầu tư mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai như sau:

- Số cổ phiếu mua thêm 12.797.820 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phiếu mua thêm 191.976.300.000 VND.

11. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Chính phủ, đơn giá thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/01/2021 được điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020. Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan về việc ký phụ lục hợp đồng mới với khách hàng để điều chỉnh đơn giá thuê.




Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021


Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
Người lập

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 61

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Kiểm soát viên
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Kiểm soát viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01 tháng 12 năm 2020)
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Khoa	Giám đốc chi nhánh (bổ nhiệm ngày 10 tháng 07 năm 2020)
Bà Lai Thị Đài Trang	Giám đốc chi nhánh (miễn nhiệm ngày 10 tháng 07 năm 2020)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 




Phan Đình Thâm
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Số: 411/2021/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2021 từ trang 05 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán viên

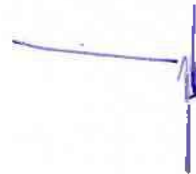
Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1



Trịnh Thanh Thanh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2021

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, 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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.940.504.117.636	6.341.893.832.034
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.426.243.405.928	1.541.432.193.346
1. Tiền	111		316.387.497.251	502.020.881.719
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.109.855.908.677	1.039.411.311.627
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.983.761.296.247	2.886.894.901.109
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.983.761.296.247	2.886.894.901.109
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.007.637.634.002	1.393.345.952.888
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	541.826.879.116	527.009.871.870
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.302.097.620.567	738.752.266.092
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	193.117.256.584	150.503.796.966
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(29.404.122.265)	(22.919.982.040)
IV. Hàng tồn kho	140		435.914.880.882	460.457.253.330
1. Hàng tồn kho	141	4.7	435.914.880.882	460.457.253.330
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		86.946.900.577	59.763.531.361
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.13	22.216.435.401	25.035.496.394
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		48.509.044.198	17.741.394.691
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	16.221.420.978	16.986.640.276

(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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.552.302.260.447	11.958.509.647.933
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		113.446.887.100	110.707.038.255
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	301.531.852
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	119.722.965.500	116.983.116.655
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.777.610.252)
II. Tài sản cố định	220		4.624.835.956.186	4.863.913.862.707
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.261.663.733.844	4.488.122.488.144
Nguyên giá	222		8.079.763.129.861	7.882.885.001.103
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.818.099.396.017)	(3.394.762.512.959)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	363.172.222.342	375.791.374.563
Nguyên giá	228		489.761.788.146	492.613.066.974
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.589.565.804)	(116.821.692.411)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	2.732.238.312.169	2.577.579.758.109
1. Nguyên giá	231		4.275.911.691.064	3.920.791.521.050
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.543.673.378.895)	(1.343.211.762.941)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.607.439.323.381	2.857.331.403.328
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	43.910.932.084	15.136.477.548
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	4.563.528.391.297	2.842.194.925.780
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	533.246.143.808	735.641.143.075
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		310.520.402.359	299.649.263.881
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		163.512.562.294	154.582.562.294
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(786.820.845)	(1.590.683.100)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		60.000.000.000	283.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		941.095.637.803	813.336.442.459
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	917.853.154.045	780.090.318.145
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.9	23.242.483.758	33.246.124.314
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		20.492.806.378.083	18.300.403.479.967

(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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.057.000.814.033	10.570.287.458.046
I. Nợ ngắn hạn	310		3.402.211.583.906	3.254.983.447.362
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	652.887.785.817	454.863.718.524
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	704.552.324.011	743.765.436.476
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	83.338.723.970	98.226.249.170
4. Phải trả người lao động	314	4.17	181.338.637.411	134.501.759.783
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	194.342.442.361	172.088.876.820
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	157.323.609.360	142.476.824.517
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	233.471.678.698	398.001.771.661
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	999.632.493.875	944.516.149.081
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		19.931.126.901	16.820.610.396
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.22	175.392.761.502	149.722.050.934
II. Nợ dài hạn	330		8.654.789.230.127	7.315.304.010.684
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		12.233.220.218	4.149.220.218
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.18	499.601.140.087	371.367.150.172
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	4.146.669.817.711	3.863.630.273.332
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	248.734.366.239	161.071.153.338
5. Vay dài hạn	338	4.21	3.745.052.351.427	2.912.969.631.023
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.498.334.445	2.116.582.601

(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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.435.805.564.050	7.730.116.021.921
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	8.435.805.564.050	7.728.314.332.191
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		107.957.289.146	107.306.830.060
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		234.047.706.002	182.186.106.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(595.686.133.141)	(595.686.133.141)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		481.796.881.998	422.161.630.445
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.331.087.435	15.473.029.813
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.340.278.851.355	956.448.331.575
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		602.780.775.912	469.078.575.407
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		737.498.075.443	487.369.756.168
9. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	3.056.212.501
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.098.169.981.255	2.872.458.424.936
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	1.801.689.730
1. Nguồn kinh phí	431		-	1.801.689.730
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		20.492.806.378.083	18.300.403.479.967



Phan Đình Thám
Phan Đình Thám
 Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Nguyễn Thị Chung
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2021

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		4.974.931.094.856	4.961.339.133.027
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		12.002.701	23.320.281
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	4.974.919.092.155	4.961.315.812.746
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.070.227.594.672	3.089.821.070.576
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.904.691.497.483	1.871.494.742.170
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	337.782.940.384	237.893.919.347
7. Chi phí tài chính	22	5.4	218.295.568.663	154.984.455.336
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		129.766.838.146	131.325.298.228
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		1.844.553.853	6.491.635.540
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	113.381.251.821	128.145.184.871
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	404.648.039.089	410.137.767.898
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.507.994.132.147	1.422.612.888.952
12. Thu nhập khác	31		24.024.312.574	24.169.215.810
13. Chi phí khác	32		15.830.051.904	4.891.058.056
14. Lợi nhuận khác	40		8.194.260.670	19.278.157.754
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.516.188.392.817	1.441.891.046.706
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	236.396.580.153	281.101.261.282
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	10.003.640.556	(10.921.749.134)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.269.788.172.108	1.171.711.534.558
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		737.498.075.443	660.604.476.168
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		532.290.096.665	511.107.058.390
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.3	1.934	1.726
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.4	1.934	1.726



[Signature]
Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2021

[Signature]
Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

[Signature]
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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.516.188.392.817	1.441.891.046.706
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	779.975.852.321	697.275.178.533
Các khoản dự phòng	03		17.707.809.342	3.002.685.458
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.4	87.333.283.938	18.890.543.207
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(340.647.286.432)	(244.321.073.646)
Chi phí lãi vay	06	5.4	129.766.838.146	131.325.298.228
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi	08		2.190.324.890.132	2.048.063.678.486
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		122.552.238.253	54.622.822.190
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.725.564.120	69.488.512.599
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		475.699.893.337	771.037.787.619
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(254.886.420.251)	69.354.418.013
Tiền lãi vay đã trả	14		(122.037.854.786)	(125.180.572.151)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(242.362.148.061)	(259.266.754.596)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.821.305.230	3.399.790.855
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(89.164.094.761)	(101.910.130.387)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.100.673.573.213	2.529.609.552.628
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.923.612.687.697)	(1.354.383.401.744)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		904.338.181	2.058.399.520
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(4.182.060.831.111)	(3.618.572.596.990)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		4.305.194.435.973	2.592.601.663.428
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(34.650.000.000)	(7.203.600.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.040.741.600	394.830.656.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		312.517.288.240	207.029.877.513
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.517.666.714.814)	(1.783.639.002.273)

(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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		84.580.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	2.710.374.954.626	1.571.370.005.634
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.909.569.387.715)	(1.556.872.674.189)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(583.599.092.825)	(246.313.669.545)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		301.786.474.086	(231.816.338.100)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(115.206.667.515)	514.154.212.255
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.541.432.193.346	1.027.290.066.703
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.880.097	(12.085.612)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	1.426.243.405.928	1.541.432.193.346



Phan Đình Thám
Phan Đình Thám
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Bích Loan
Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
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 04 tháng 12 năm 2019 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 - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

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

	Tại ngày 31/12/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54%
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46%
Cộng	3.765.000.000.000	100,00%

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 47 (31/12/2019: 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 để chuyển đổi thành tiền.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 gồm:

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

(Xem trang tiếp theo)

360
NGC
Ở P
ÁT
SUCO
HO.

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	Số 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	57,94%	57,86%	57,94%
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)

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%	36,34%
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%	69,40%

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	30,00%	30,00%	30,00%
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	Số 15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	20,00%	20,00%	20,00%

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.	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%
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%	39,72%	39,72%
6.	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 Hòa, 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 Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Lắp đặt ống cấp thoát nước; thiết kế công trình dân dụng; khai thác nước phục vụ công nghiệp	36,00%	36,00%	23,04%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	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 Hòa, 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 12 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 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.

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

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.

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 | 05 - 40 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 03 - 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 25 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 năm |
| ▪ TSCĐ hữu hình khác | 03 - 30 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**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 XI nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
4.	Quyền sử dụng đất tại XI nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
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
6.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
7.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m ² và 144m ² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 - 22 năm
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

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;

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

- 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 - 50 năm |
| ▪ Cơ sở hạ tầng | 05 - 25 năm |
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 45 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 15 năm |

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, 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.

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

3.13. Chi phí trả trước

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

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.16. Chi phí phải trả

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

Chi phí 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. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

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

3.18. 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.

3.19. 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.

3.20. 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 595.686.133.141 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 29.670.405.550 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.

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

3.21. 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 3.22 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 doanh, liên kết

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, 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 doanh liên kết.

3.22. 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.

3.23. 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.

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

3.24. 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.

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

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

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

3.26. 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.

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

3.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tổng Công ty 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 Tổng Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

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

3.28. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tổng Công ty 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 Tổng Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.29. 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.

3.30. 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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	1.863.563.721	2.718.343.586
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	314.495.933.530	499.302.538.133
Tiền đang chuyển	28.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	1.109.855.908.677	1.039.411.311.627
Cộng	<u>1.426.243.405.928</u>	<u>1.541.432.193.346</u>

(*) Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các ngân hàng.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng tại các ngân hàng.

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	310.520.402.359	299.649.263.881
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	163.512.562.294	154.582.562.294
Dự phòng đầu tư dài hạn	(786.820.845)	(1.590.683.100)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	60.000.000.000	283.000.000.000
Cộng	<u>533.246.143.808</u>	<u>735.641.143.075</u>

(*) Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc trên 12 tháng tại các ngân hàng.

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.

(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 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	Tỷ lệ lợi ích	VND	VND	Tỷ lệ lợi ích	VND	VND
		Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu		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	98.028.933.262	39,72%	112.000.000.000	105.996.300.350
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20,74%	57.720.000.000	57.720.000.000	20,74%	42.000.000.000	42.000.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	34.120.752.616	40,00%	33.436.575.595	31.448.993.640
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.878.413.840	22,95%	13.500.000.000	14.742.347.175
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	25.000.000.000	19.648.328.609	16,00%	15.000.000.000	14.839.863.372
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.524.493.524	11.628.616.836	40,00%	12.524.493.524	12.813.770.436
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,00%	10.295.294.400	12.762.956.555	30,00%	10.295.294.400	11.142.149.387
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	14.908.543.547	23,04%	7.800.368.003	15.101.728.569
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	20,00%	7.489.690.056	11.170.632.604	20,00%	7.489.690.056	10.715.893.988
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	4.960.303.985	15,30%	1.665.000.000	4.611.039.730
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	30.692.920.505	36,00%	21.578.551.008	28.519.606.443
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons		-	-	10,18%	3.600.000.000	3.397.379.243
Công ty Cổ phần Sanki-Sonadezi		-	-	24,99%	5.703.600.000	4.320.191.548
Cộng		303.009.972.586	310.520.402.359		286.593.572.586	299.649.263.881

(Xem trang tiếp theo)

TÔNG 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 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	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	(*)	-	41.550.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	16.500.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	(786.820.845)	11.250.000.000	(*)	(1.590.683.100)
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	(*)	-	72.516.189.000	(*)	-
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	12.405.000.000	-	1.711.890.000	11.462.220.000	-
Cộng	163.512.562.294		(786.820.845)	154.582.562.294		(1.590.683.100)

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.440.410.405	4.238.470.458
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	68.237.495.171	68.521.099.283
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động cung cấp nước sạch	43.237.076.154	63.480.057.848
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	105.161.558.735	84.608.828.458
Phải thu các khách hàng khác	323.750.338.651	306.161.415.823
Cộng	<u>541.826.879.116</u>	<u>527.009.871.870</u>

Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	10.019.561.507	82.565.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa	249.418.422.330	248.780.314.330
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom	896.599.271.870	257.621.885.736
Trung tâm Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	23.575.571.742	60.751.829.917
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	-	67.989.986.873
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	30.455.013.005	10.000.000.000
Các đối tượng khác	92.029.780.113	93.525.684.236
Cộng	<u>1.302.097.620.567</u>	<u>738.752.266.092</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu cổ tức từ bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.315.440.000	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	106.154.102.100	-	70.036.786.932	-
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	8.755.475.031	-	10.543.080.390	-
Kỳ quỹ, ký cược	39.688.141.608	-	26.853.780.102	-
Phải thu khác	37.204.097.845	-	43.070.149.542	-
Cộng	193.117.256.584	-	150.503.796.966	-
Dài hạn:				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Kỳ quỹ, ký cược	18.096.294.561	-	18.596.684.945	-
Phải thu khác	10.156.670.939	(6.476.078.400)	6.916.431.710	(6.476.078.400)
Cộng	119.722.965.500	(6.476.078.400)	116.983.116.655	(6.476.078.400)

(*) Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình 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 là 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.

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

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 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	57.248.347.190	21.293.606.525	45.623.065.465	15.925.473.173

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 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 Từ 06 tháng	6.226.773.400	-	Trên 3 năm Từ 06 tháng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	7.760.026.614	4.540.341.787	đến dưới 2 năm"	4.458.384.213	3.120.868.949	đến dưới 1 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	4.704.323.812	2.561.415.421	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm"	3.239.261.786	2.280.493.153	Từ 06 tháng đến dưới 2 năm
Công ty TNHH Vạn Phúc	1.291.119.074	-	Trên 3 năm	1.291.119.074	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	37.266.104.290	14.191.849.317	Trên 6 tháng	30.407.526.992	10.524.111.071	Trên 6 tháng
Cộng	57.248.347.190	21.293.606.525		45.623.065.465	15.925.473.173	

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 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	44.644.995.843	-	48.030.539.519	-
Công cụ, dụng cụ	4.513.170.936	-	1.670.774.952	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	379.359.720.542	-	405.937.299.559	-
<i>Dự án Khu dân cư Xã Lộc An, Huyện Long Thành Công trình Chung cư D2D</i>	130.258.098.507	-	176.155.874.127	-
<i>Dự án Khu dân cư Trảng Bom</i>	24.915.755.344	-	19.398.890.345	-
<i>Các dự án khác</i>	6.380.341.609	-	10.805.562.706	-
	217.805.525.082	-	199.576.972.381	-
Thành phẩm	5.460.145.646	-	3.731.937.539	-
Hàng hóa	1.936.847.915	-	1.086.701.761	-
Cộng	435.914.880.882	-	460.457.253.330	-

(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)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	3.100.167.795.076	1.448.391.218.865	3.203.744.578.309	83.906.676.461	46.674.732.392	7.882.885.001.103
Đầu tư XDCB hoàn thành	72.794.377.095	9.615.867.897	62.125.316.898	2.577.093.314	14.152.703.990	161.265.359.194
Mua trong năm	4.598.160.108	24.480.531.342	8.530.222.955	2.606.226.642	643.424.500	40.858.565.547
Thanh lý, nhượng bán	(1.338.296.530)	-	(3.797.285.446)	(47.272.727)	-	(5.182.854.703)
Giảm do ngừng hợp nhất	-	-	-	(30.903.636)	-	(30.903.636)
Giảm khác	(32.037.644)	-	-	-	-	(32.037.644)
Tại ngày 31/12/2020	3.176.189.998.105	1.482.487.618.104	3.270.602.832.716	89.011.820.054	61.470.860.882	8.079.763.129.861
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	1.378.980.663.124	686.600.367.623	1.240.828.545.619	62.011.253.195	26.341.683.398	3.394.762.512.959
Khấu hao trong năm	146.852.191.504	106.635.662.291	150.490.932.833	7.705.309.425	16.840.448.942	428.524.544.995
Thanh lý, nhượng bán	(1.338.296.530)	-	(3.797.285.446)	(47.272.727)	-	(5.182.854.703)
Giảm do ngừng hợp nhất	-	-	-	(4.807.234)	-	(4.807.234)
Tại ngày 31/12/2020	1.524.494.558.098	793.236.029.914	1.387.522.193.006	69.664.482.659	43.182.132.340	3.818.099.396.017
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	1.721.187.131.952	761.790.851.242	1.962.916.032.690	21.895.423.266	20.333.048.994	4.488.122.488.144
Tại ngày 31/12/2020	1.651.695.440.007	689.251.588.190	1.883.080.639.710	19.347.337.395	18.288.728.542	4.261.663.733.844

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.438.585.257.129 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.

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 vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2020	473.559.615.552	16.058.608.395	2.994.843.027	492.613.066.974
Mua trong năm	-	742.065.269	-	742.065.269
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.032.200.200)	-	(1.032.200.200)
Giảm khác	(2.561.143.897)	-	-	(2.561.143.897)
Tại ngày 31/12/2020	470.998.471.655	15.768.473.464	2.994.843.027	489.761.788.146
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2020	103.825.509.299	11.167.317.519	1.828.865.593	116.821.692.411
Khấu hao trong năm	8.951.216.394	1.595.023.139	61.611.160	10.607.850.693
Thanh lý, nhượng bán	-	(839.977.300)	-	(839.977.300)
Tại ngày 31/12/2020	112.776.725.693	11.922.363.358	1.890.476.753	126.589.565.804
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2020	369.734.106.253	4.891.290.876	1.165.977.434	375.791.374.563
Tại ngày 31/12/2020	358.221.745.962	3.846.110.106	1.104.366.274	363.172.222.342

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 37.513.350.141 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)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa	Cơ sở hạ tầng	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	BDS đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	843.015.033.897	1.302.836.827.923	1.703.753.668.282	67.248.393.618	3.937.597.330	3.920.791.521.050
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	152.064.125.177	230.214.925.600	4.793.255.793	73.309.091	387.145.615.661
Mua trong năm	-	518.915.691	761.429.941	-	-	1.280.345.632
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(31.995.685.917)	-	-	(31.995.685.917)
Giảm khác	-	(1.310.105.362)	-	-	-	(1.310.105.362)
Tại ngày 31/12/2020	843.015.033.897	1.454.109.763.429	1.902.734.337.906	72.041.649.411	4.010.906.421	4.275.911.691.064
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	322.356.141.140	481.981.891.792	500.200.466.879	35.122.010.528	3.551.252.602	1.343.211.762.941
Khấu hao trong năm	12.446.877.400	95.567.046.214	93.078.895.454	4.905.640.851	86.999.273	206.085.459.192
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(5.623.843.238)	-	-	(5.623.843.238)
Tại ngày 31/12/2020	334.803.018.540	577.548.938.006	587.655.519.095	40.027.651.379	3.638.251.875	1.543.673.378.895
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	520.658.892.757	820.854.936.131	1.203.553.201.403	32.126.383.090	386.344.728	2.577.579.758.109
Tại ngày 31/12/2020	508.212.015.357	876.560.825.423	1.315.078.818.811	32.013.998.032	372.654.546	2.732.238.312.169

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 395.407.801.624 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.

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

4.11. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 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	43.910.932.084	43.910.932.084	15.136.477.548	15.136.477.548

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	3.553.398.893.659	1.955.603.597.061
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	180.745.009.225	167.259.134.225
Công trình xử lý rác Huyện Vĩnh Cửu	131.637.331.392	104.684.173.602
Dự án cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 2	105.544.349.019	105.305.686.779
Dự án Golf Châu Đức	193.736.801.331	131.426.854.996
Công trình xử lý rác Huyện Quang Trung	70.804.954.004	87.543.705.114
Công trình Khu công nghiệp Giang Điền	5.036.646.745	72.988.696.376
Dự án cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2	15.254.472.772	23.038.164.426
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	69.867.350.716	870.272.965
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	237.502.582.434	193.474.640.236
Cộng	4.563.528.391.297	2.842.194.925.780

4.13. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1	10.062.858.044	20.125.858.044
Công cụ dụng cụ	764.101.246	1.198.307.878
Các khoản khác	11.389.476.111	3.711.330.472
Cộng	22.216.435.401	25.035.496.394
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	404.441.446.985	364.520.460.224
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	288.694.402.696	194.060.716.797
Công cụ, dụng cụ	12.714.106.915	13.624.775.215
Chi phí trả trước dài hạn khác	212.003.197.449	207.884.365.909
Cộng	917.853.154.045	780.090.318.145

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

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	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	34.812.075.817	34.812.075.817	35.747.895.654	35.747.895.654
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Dịch vụ Hàng hải HPS Marine	42.984.103.000	42.984.103.000	35.303.404.000	35.303.404.000
Doanh nghiệp tư nhân Duy Khương	44.067.177.961	44.067.177.961	22.623.057.255	22.623.057.255
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	130.488.067.322	130.488.067.322	-	-
Công ty TNHH Duy Hiếu	28.480.700.906	28.480.700.906	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	372.055.660.811	372.055.660.811	361.189.361.615	361.189.361.615
Cộng	652.887.785.817	652.887.785.817	454.863.718.524	454.863.718.524

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất	242.083.441.762	455.222.677.250
<i>Khách hàng trả trước tiền chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An</i>	237.814.363.918	447.545.202.815
<i>Khác</i>	4.269.077.844	7.677.474.435
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	54.693.789.793	29.796.353.198
Công ty TNHH Youngwire VT	43.923.324.924	24.401.847.180
Công ty TNHH Concord International (Việt Nam)	-	92.159.641.728
Đối tượng khác	363.851.767.532	142.184.917.120
Cộng	704.552.324.011	743.765.436.476

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 01/01/2020 VND		Trong năm VND		Giảm do ngừng hợp nhất	Tại ngày 31/12/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp		Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	9.759.140.697	211.356.042.098	(205.311.082.034)	-	2.575.787.005	18.379.887.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.977.487.507	59.802.023.382	233.866.845.262	(242.362.148.061)	(2.163.455)	9.060.297.267	52.387.366.888
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.112.194.571	39.018.567.290	(38.929.410.005)	-	-	5.201.351.856
Thuế tài nguyên	-	2.183.376.499	14.445.688.002	(19.948.140.914)	-	4.498.658.709	1.179.582.296
Tiền thuế đất, thuế đất phi nông nghiệp	9.000.000.000	17.082.644.394	60.282.781.663	(67.932.007.966)	-	-	433.418.091
Phí, lệ phí	-	655.622.816	45.624.791.748	(45.827.034.450)	-	-	453.380.114
Thuế khác	9.152.769	3.631.246.811	58.168.713.211	(56.573.748.291)	-	86.677.997	5.303.736.959
Cộng	16.986.640.276	98.226.249.170	662.763.429.274	(676.883.571.721)	(2.163.455)	16.221.420.978	83.338.723.970

(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 quỹ lương còn phải trả cho người lao động.

4.18. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất	86.122.557.869	99.527.194.236
Trích trước tiền thuê đất	15.961.383.206	18.993.101.150
Chi phí lãi vay phải trả	16.870.593.308	16.161.263.900
Chi phí phải trả khác	75.387.907.978	37.407.317.534
Cộng	194.342.442.361	172.088.876.820
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh Khu công nghiệp	491.034.072.332	362.183.521.739
Chi phí phải trả khác	8.567.067.755	9.183.628.433
Cộng	499.601.140.087	371.367.150.172

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	143.780.875.658	138.092.082.210
Các doanh thu chưa thực hiện khác	13.542.733.702	4.384.742.307
Cộng	157.323.609.360	142.476.824.517
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	4.107.449.264.399	3.822.517.377.371
Các doanh thu chưa thực hiện khác	39.220.553.312	41.112.895.961
Cộng	4.146.669.817.711	3.863.630.273.332

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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho bên liên quan	-	336.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	90.268.428.266	114.754.396.531
Phải trả ngân sách Nhà nước	47.382.488.015	50.603.731.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	11.996.072.204	158.876.623.451
Các khoản phải trả, phải nộp khác	83.824.690.213	73.431.020.679
	233.471.678.698	398.001.771.661
Dài hạn:		
Phải trả khác cho bên liên quan	-	117.952.800
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	100.595.684.164	-
Nhận ký quỹ, ký cược	113.369.730.801	92.078.931.522
Phải trả Công ty Cổ phần Kinh doanh Khí hóa lỏng Miền Nam tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.530.632.897	16.530.632.897
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.238.318.377	52.343.636.119
	248.734.366.239	161.071.153.338

(Xem trang tiếp theo)

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

4.21. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2020		Trong năm		Tại ngày 31/12/2020	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	944.516.149.081	944.516.149.081	1.527.456.390.526	1.472.340.045.732	999.632.493.875	999.632.493.875
Vay dài hạn	2.912.969.631.023	2.912.969.631.023	1.481.946.036.422	649.863.316.018	3.745.052.351.427	3.745.052.351.427
Cộng	3.857.485.780.104	3.857.485.780.104	3.009.402.426.948	2.122.203.361.750	4.744.684.845.302	4.744.684.845.302

Vay ngắn hạn và dài hạn 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 mục 4.2, 4.8, 4.9, 4.10:

- 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;
 - + Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư là 240.888.550.564 VND;
 - + Hợp đồng thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền.
- 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;

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)

- + 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 15.000m³; Hệ thống cấp nước Thị trấn Trảng Bom Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước Xã Vĩnh Tân - Trị An; Hệ thống cấp nước Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành và Hệ thống cấp nước xã Long An, Huyện Long Thành;
- + Công trình hệ thống cấp nước P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000 m³/ngày và các tài sản hình thành sau cải tạo, lắp đặt các tuyến ống trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai;
- + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2;
- + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 1.193.768.816.929 VND và 299.562.633.307 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;
 - + 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 5.250m² (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 m² 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 Gô 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 252.109.965.261 VND và 821.070.357 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.

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

- 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 59.169.065.496 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 14.118.175.090 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 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582682 theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 21/2020/HĐSDBS-QBVMT ngày 15 tháng 10 năm 2020;
 - + Quyền sử dụng đất thửa số 206, tờ số 45 với diện tích 190.261 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 182491 theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 04/2018HĐSDBS-QBVMT ngày 18 tháng 5 năm 2018;
 - + 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 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức gồm:
 - + Khoản tiền gửi có kỳ hạn;
 - + Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm số 3 thuộc dự án Đường BOT - Đường 768;
 - + Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức và Xã Sông Xoài, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0102/2017 - HĐTCBĐS/NHCT924 - CHAUDUC ngày 04/1/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công Thương;
 - + Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đầu tư xây dựng công trình "Khu công nghiệp Châu Đức" tại Xã Nghĩa Thành và Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức; Xã Sông Xoài và Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 - SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019;
 - + Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ;
 - + 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.
- 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 của công ty.

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

4.22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2019</u> <u>VND</u>
Số dư đầu năm	149.722.050.934	140.631.841.274
Tăng trong năm	118.113.389.084	125.891.184.969
Giảm trong năm	(92.442.678.516)	(116.800.975.309)
Số dư cuối năm	<u>175.392.761.502</u>	<u>149.722.050.934</u>

(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 chủ sở hữu	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 01/01/2019	3.765.000	107.139	88.959	(90)	(633.931)	404.940	19.427	702.678	3.056	2.373.212	6.830.390
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	660.605	-	511.107	1.171.712
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	126.693	-	(126.693)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(64.459)	-	(62.440)	(126.899)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(338.843)	-	(147.278)	(486.121)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	168	-	-	(10.643)	-	-	19.205	-	-	8.730
Tăng/(giảm) do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	48.888	(20.198)	-	62.862	-	165.864	257.416
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	93.227	-	-	(89.273)	(3.954)	-	-	-	-
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	448	-	420	868
Điều chỉnh theo thông báo kết quả của Kiểm toán Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	40.645	-	31.573	72.218
Tại ngày 01/01/2020	3.765.000	107.307	182.186	(90)	(595.686)	422.162	15.473	956.448	3.056	2.872.458	7.728.314
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	737.498	-	532.290	1.269.788
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	106.100	(11.142)	(94.958)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(63.188)	-	(50.819)	(114.007)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(188.246)	-	(350.816)	(539.062)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	650	-	-	-	-	-	8.685	-	-	9.335
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	(22)	-	(20)	(42)
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	51.862	-	-	(51.862)	-	-	-	84.580	84.580
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	5.397	-	(15.938)	-	10.497	(44)
Hoàn trả lại Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.056)	-	(3.056)
Tại ngày 31/12/2020	3.765.000	107.957	234.048	(90)	(595.686)	481.797	4.331	1.340.279	-	3.098.170	8.435.806

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 12 năm 2020, 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 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 531.450.367.041 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 501.779.961.491 VND, điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 29.670.405.550 VND) - Xem thêm mục 3.20. Chi tiết số liệu đánh giá lại công ty con và công ty liên kết bao gồm:

STT	Tên công ty	Giá trị đánh giá lại VND
Công ty con:		
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
2.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
	Cộng	501.779.961.491
Công ty liên kết:		
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
4.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	2.822.890.437
	Cộng	29.670.405.550
	Tổng cộng	531.450.367.041

4.23.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
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**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	737.498.075.443	660.604.476.168
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.402.454.695)	(10.903.019.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	728.095.620.748	649.701.457.168
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.934	1.726

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 số 133/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2020.

4.23.4. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	737.498.075.443	660.604.476.168
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.402.454.695)	(10.903.019.000)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	728.095.620.748	649.701.457.168
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	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
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.934	1.726

(*) Quỹ Khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 số 133/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2020.

4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Ngoại tệ các loại:		
USD	70.082,75	109.918,27
EUR	15,00	15,00
Nợ khó đòi đã xử lý	8.607.269.452	8.620.208.452

(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)**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**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	1.359.063.798.055	1.028.907.411.065
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	373.285.513.756	802.074.853.586
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	1.108.376.689.715	1.052.131.986.023
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	793.587.701.756	741.538.252.149
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải	810.961.758.269	729.087.581.935
Doanh thu khác	529.655.633.305	607.599.048.269
Các khoản giảm trừ doanh thu	(12.002.701)	(23.320.281)
Doanh thu thuần	<u>4.974.919.092.155</u>	<u>4.961.315.812.746</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	8.317.620.289	13.241.586.064

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	627.771.914.002	465.536.039.165
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	110.852.317.039	322.095.984.028
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	646.796.345.503	636.091.064.450
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	545.573.366.700	511.019.097.547
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải	680.290.643.380	615.461.735.993
Giá vốn khác	458.943.008.048	539.617.149.393
Cộng	<u>3.070.227.594.672</u>	<u>3.089.821.070.576</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	311.937.393.462	201.350.851.375
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.042.723.836	26.533.426.848
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	850.275.384	2.514.715.579
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	-	3.454.740.753
Doanh thu tài chính khác	952.547.702	4.040.184.792
Cộng	<u>337.782.940.384</u>	<u>237.893.919.347</u>

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)**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	129.766.838.146	131.325.298.228
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	3.054.846.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	(966.169.104)	(1.202.344.331)
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	415.077.452	1.213.681.541
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	87.333.283.938	18.890.543.207
Chi phí tài chính khác	1.746.538.231	1.702.430.691
Cộng	218.295.568.663	154.984.455.336

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên	27.966.519.862	30.114.488.224
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.927.246.149	32.171.419.360
Chi phí khác bằng tiền	52.487.485.810	65.859.277.287
Cộng	113.381.251.821	128.145.184.871

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	252.663.531.195	245.802.445.270
Chi phí vật liệu quản lý	3.141.816.229	3.199.544.684
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.679.293.715	7.601.676.461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.385.027.368	17.926.941.632
Thuế, phí, lệ phí	9.417.978.405	12.413.013.963
Chi phí dự phòng	5.545.472.591	3.113.216.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.612.168.081	41.516.310.716
Chi phí khác bằng tiền	70.202.751.505	78.564.618.555
Cộng	404.648.039.089	410.137.767.898

(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)**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	714.276.667.798	623.658.167.075
Chi phí nhân công	770.854.414.001	718.868.852.129
Chi phí khấu hao tài sản cố định	779.975.852.321	697.275.178.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	675.199.018.376	623.105.545.722
Chi phí khác bằng tiền	641.632.826.819	954.243.227.977
Cộng	<u>3.581.938.779.315</u>	<u>3.617.150.971.436</u>

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	22.338.616.299	42.143.654.562
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	17.114.317.677	14.790.406.285
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	10.467.983.469	11.687.639.487
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	10.058.169.814	8.565.804.394
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	17.526.735.688	15.119.319.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	2.122.686.801	3.116.829.721
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	66.529.541.431	112.045.648.589
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	22.257.731.837	23.900.797.231
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	26.393.940.895	22.495.020.726
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.080.178.155	1.593.996.329
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	33.814.362.515	22.214.217.320
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.583.970.359	2.931.906.746
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	1.108.345.213	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	496.020.355
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>236.396.580.153</u>	<u>281.101.261.282</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tài sản thuế hoãn lại	23.242.483.758	33.246.124.314

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

	Khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2019 Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	513.017.751	6.061.052.842	15.750.304.587	22.324.375.180
	136.935.828	19.501.271.052	(8.716.457.746)	10.921.749.134
Tại ngày 01/01/2020 Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	649.953.579	25.562.323.894	7.033.846.841	33.246.124.314
	447.104.339	(3.436.772.117)	(7.013.972.778)	(10.003.640.556)
Tại ngày 31/12/2020	1.097.057.918	22.125.551.777	19.874.063	23.242.483.758

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.710.374.954.626	1.571.370.005.634

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(1.909.569.387.715)	(1.556.872.674.189)

(Xem trang tiếp theo)

M. T. C. H. B. A. 11

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 năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020:

	<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Kinh doanh</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	<u>khu công nghiệp</u>		<u>nhà và hạ tầng</u>		<u>cung cấp nước sạch</u>		<u>dịch vụ cảng</u>		<u>xử lý chất thải</u>				<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	1.359.064	1.028.907	373.285	802.075	1.108.377	1.052.131	793.588	741.538	810.962	729.087	529.643	607.578	4.974.919	4.961.316

(Xem trang tiếp theo)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất													
Kết quả của bộ phận	731.292	563.371	262.433	479.979	461.580	416.040	248.014	230.519	130.671	113.625	70.701	67.961	1.904.691	1.871.495
Chi phí không phân bổ													(518.028)	(538.284)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													1.845	6.492
Lợi nhuận khác không phân bổ													8.193	19.278
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính													1.396.701	1.358.981
Thu nhập tài chính													337.783	237.894
Chi phí tài chính													(218.296)	(154.984)
Lợi nhuận trước thuế													1.516.188	1.441.891
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(236.396)	(281.101)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													(10.004)	10.922
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp													1.269.788	1.171.712

Các thông tin khác

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2020</u>
	Tài sản không phân bổ													20.492.806
Nợ phải trả không phân bổ													12.057.001	10.570.287

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	Chi phí mua sắm tài sản													(2.923.613)
Chi phí khấu hao													779.976	697.275

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
7. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Công ty liên kết
10. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
11. Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
12. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

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

	<u>Tại ngày 31/12/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	950.535.001	1.416.580.001
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	293.508.224	293.508.224
Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai	121.377.900	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	46.887.225	67.374.950
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	16.513.225	31.359.025
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	11.588.830	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	12.970.100
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	-	2.414.670.768
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	-	2.007.390
	<u>1.440.410.405</u>	<u>4.238.470.458</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.019.561.507	82.565.000
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục 4.5		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.315.440.000	-

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)

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	17.126.333.233	10.506.363.776
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	6.681.661.970	5.245.708.903
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.564.351.345	10.019.179.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	3.807.140.877	8.023.453.981
Công ty TNHH Tiên Triết	1.599.453.352	1.832.357.519
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	33.135.040	12.314.475
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	-	108.518.000
Cộng - Xem thêm mục 4.14	34.812.075.817	35.747.895.654

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	2.496.269.928	688.707.600
Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai	2.191.126.448	1.300.041.518
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	655.096.116	5.066.038.173
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	530.566.000	1.095.313.227
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	615.807.133	552.082.623
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	563.477.074	550.332.921
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	454.936.487	340.473.721
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	269.376.455	222.497.273
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	3.272.705	3.636.364
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	153.735.203	76.250.728
Công ty TNHH Tiên Triết	383.956.740	381.040.840
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	-	352.076.963
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	-	2.613.094.113
Cộng - Xem thêm mục 5.1	8.317.620.289	13.241.586.064

(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)

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	63.192.731.716	60.840.850.947
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	48.669.620.383	60.640.869.191
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	48.013.063.140	44.192.177.092
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	2.456.921.462	15.187.265.315
Công ty TNHH Tiên Triết	3.779.088.708	5.444.394.248
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	220.689.600	415.742.130
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	52.500.000	24.000.000
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	-	428.250.000
Cộng	166.384.615.009	187.173.548.923

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 năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.410.670.125	1.480.711.248
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị	1.242.637.652	1.413.803.048
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.193.544.752	1.324.630.103
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.172.690.488	1.324.630.103
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.393.514.780	826.599.813
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01/12/2020)	516.000.000	1.021.554.696
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2019)	-	172.400.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	216.281.302	234.738.552
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	216.281.302	234.738.552
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2020)	659.643.241	-
Bà Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2020)	159.423.281	880.048.844
Cộng		8.180.686.923	8.913.854.959

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập và thù lao	1.119.629.077	1.179.902.801

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. CAM KẾT VỐN**

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công trình xây dựng khu xử lý chất thải tại Xã Vĩnh Tân, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai	118.379.218.954	28.526.200.137
Nhà xưởng 2 - KCN Châu Đức	13.413.296.032	-
Cộng	131.792.514.986	28.526.200.137

11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31/12/2020, Tập đoàn có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Từ 1 năm trở xuống	37.156.559.634	38.418.169.086
Trên 1 năm đến 5 năm	127.949.187.478	126.511.017.822
Trên 5 năm	685.452.428.764	690.932.824.240
Cộng	850.558.175.876	855.862.011.148

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2020 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2020 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16.986.640.276	14.217.981.894
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	98.226.249.170	103.216.575.475
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	956.448.331.575	951.483.427.105
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.872.458.424.936	2.869.664.344.719

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

	Năm 2019 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2019 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.726	1.570

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

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

	Năm 2019 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2019 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tăng, giảm các khoản phải thu	54.622.822.190	46.863.837.503
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	771.037.787.619	778.796.772.306

Việc báo cáo lại số liệu so sánh nêu trên là do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (công ty con) xác định lại ưu đãi thuế TNDN từ năm 2019 cho doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xã hội hoá thành lập do chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật đáp ứng tiêu chí về cơ sở xã hội hoá theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Ngoài ra, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được báo cáo lại do Tổng Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2020 số 133/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2020.

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

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù không tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Tập đoàn đến ngày 31/12/2020 nhưng Tập đoàn cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Hoạt động kinh doanh thu phí BOT thuộc quyền quản lý của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (công ty con) sẽ ngừng hoạt động kể từ ngày 01/01/2021 do chưa đáp ứng được yêu cầu thu phí tự động theo Quyết định số 19/2019/QĐ-TTg ngày 17/06/2020 và Quyết định số 327/UBND-KTN ngày 11/01/2021.

Ngày 19 tháng 02 năm 2021, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 47/NQ-SNZ-QTTH về việc đầu tư mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai như sau:

- Số cổ phiếu mua thêm 12.797.820 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phiếu mua thêm 191.976.300.000 VND.

Ngoài ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc tình hình của Tập đoàn trong những năm tài chính sắp tới.

(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)

14. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Chính phủ, đơn giá thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/01/2021 được điều chỉnh tăng 15% so với đơn giá thuê đất từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020. Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan về việc ký phụ lục hợp đồng mới với khách hàng để điều chỉnh đơn giá thuê.



Phan Đình Thâm
Phan Đình Thâm
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Bích Loan
Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Nguyễn Thị Chung
Người lập

