

Số: 164 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 01 tháng 04 năm 2021

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Tổng công ty Sonadezi công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán và giải trình một số nội dung tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 01/4/2021 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán; Văn bản giải trình số 163/SNZ-KT ngày 31/03/2021.

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.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phan Đình Thám

Số: 103/SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 3 năm 2021

V/v Giải trình một số nội dung tại
BCTC hợp nhất đã được kiểm toán
năm 2020.

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. Tổ chức đại chúng: **Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**
2. Tên giao dịch: **Tổng Công ty Sonadezi**
3. Mã chứng khoán: **SNZ**
4. Trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
5. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, thay đổi gần đây nhất ngày 04/12/2019.
6. Nội dung:

Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp xin giải trình một số nội dung tại BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2020 như sau:


Chênh lệch số liệu báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020:

Stt	Nội dung	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Tỷ lệ
1	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết	-895.165.986	1.844.553.853	Tăng 306,06%

Lý do:

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2020, Tổng Công ty ghi nhận bổ sung lãi từ báo cáo Kết quả kinh doanh tại các Công ty liên kết đã có số liệu chính thức sau kiểm toán, điều này làm tăng phần lãi trong Công ty liên kết so với Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2020.

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

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Phan Đình Thám

**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

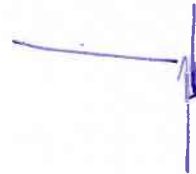
Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho 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



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 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		(122.037.654.786)	(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		(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	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:

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

(Xem trang tiếp theo)

360
NGC
Ở P
ÁT
HƯC
HỒ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Các công ty con được hợp nhất****Các công ty con trực tiếp:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	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)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)****Các công ty con gián tiếp (tiếp theo):**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	49,00%	20,00%	36,34%
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 Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	25,00%	25,00%	16,00%
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Lắp đặt ống cấp thoát nước; thiết kế công trình dân dụng; khai thác nước phục vụ công nghiệp	36,00%	36,00%	23,04%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	30,00%	30,00%	15,30%
5.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Số 168, Khu phố 11, P. An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	30,00%	30,00%	20,74%

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.4. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

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

3.1. Ngoại tệ

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 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 Xí nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
4.	Quyền sử dụng đất tại Xí 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 đồng 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 khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại mục 3.9.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.22 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 thưởng 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 Vốn góp theo phương pháp giá gốc	VND Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	VND Vốn góp theo phương pháp giá gốc	VND 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 Cờng 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)

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

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

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

	Tại ngày 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	541.826.879.116	527.009.871.870

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	1.302.097.620.567	738.752.266.092

(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	-
Kỹ 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	-
Kỹ 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 6 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 6 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	-
Thành phẩm	217.805.525.082	-	199.576.972.381	-
Hàng hóa	5.460.145.646	-	3.731.937.539	-
	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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.11. 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
	VND	VND
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>	<i>237.814.363.918</i>	<i>447.545.202.815</i>
<i>Khác</i>	<i>4.269.077.844</i>	<i>7.677.474.435</i>
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

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

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

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

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

	Tại ngày 01/01/2020 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Giảm do ngừng hợp nhất	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
	<hr/>	<hr/>
Cộng	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
	<hr/>	<hr/>
Cộng	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:
 - + Bền 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 (bền 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 Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản 02/CĐN/2017/HĐTC ngày 29 tháng 09 năm 2017);
 - + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 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.

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)

- 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-QBVM 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-QBVM 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	3.581.938.779.315	3.617.150.971.436

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	236.396.580.153	281.101.261.282

(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)**5.9. 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 CHUYỂN 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)

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

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 khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng công</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 khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng công</u>	
	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020</u>
Tài sản không phân bổ													20.492.806	18.300.403
Nợ phải trả không phân bổ													12.057.001	10.570.287

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng công</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)	(1.354.383)
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 đại lý cần thiết phải thuyết minh.

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

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

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

1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần 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:

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
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
	1.440.410.405	4.238.470.458
Cộng - Xem thêm mục 4.3		

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	<u>34.812.075.817</u>	<u>35.747.895.654</u>

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	<u>8.317.620.289</u>	<u>13.241.586.064</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)

	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

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)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

