

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 166/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2020

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

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

- Tên tổ chức: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
- Tên viết tắt: TỔNG CÔNG TY SONADEZI
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Người thực hiện công bố thông tin: ông 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:


- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng năm 2019 đã được kiểm toán.
- Giải trình một số nội dung tại BCTC riêng năm 2019 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 27/03/2020 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng năm 2019 đã được kiểm toán; văn bản giải trình số 164/SNZ-KT ngày 26/03/2020.

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

Trân trọng.

Nơi nhận: 
- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

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



Phan Đình Thám

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 104/SNZ-KT

V/v Giải trình một số nội dung tại
BCTC riêng đã được kiểm toán
năm 2019

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 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, cấp 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 riêng đã được kiểm toán năm 2019 như sau:

a/ Tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019:

Stt	Nội dung	Năm 2019 (đã kiểm toán)	Năm 2018 (đã kiểm toán)	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	367.158.641.273	292.733.021.412	Tăng 25,42%

Lý do: Trong năm 2019, chủ yếu là doanh thu từ hoạt động thoái vốn từ đơn vị thành viên (150,8 tỷ đồng) và hoạt động kinh doanh tại KCN Châu Đức bắt đầu phát sinh doanh thu (81,4 tỷ đồng) làm cho lợi nhuận tăng so với năm 2018.

b/ Chênh lệch số liệu báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 trước và sau kiểm toán:

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Tỷ lệ
1	Chi phí quản lý	44.857.835.081	45.503.783.875	Tăng 1,44%
2	Lợi nhuận trước thuế	409.948.244.629	409.302.295.835	Giảm 0,16%

3	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	42.272.844.321	42.143.654.562	Giảm 0,31%
4	Lợi nhuận sau thuế	367.675.400.308	367.158.641.273	Giảm 0,14%

Lý do:

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1,44% là do điều chỉnh tăng chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khách hàng đã quá hạn thanh toán số tiền 645.948.794 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế giảm 0,16%; chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 0,31% và lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 0,14% là do điều chỉnh chi phí quản lý doanh nghiệp trên.

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. *h*



Phan Đình Thám

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 41



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 05 năm 2019)
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2019)
Bà Lai Thị Đài Trang	Giám đốc chi nhánh (bổ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2019)
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Giám đốc chi nhánh (miễn nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2019)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2020



Số: 20.103-R/BCKT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Mục 4.11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới quy định tại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTD ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020. Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn tương ứng với doanh thu theo đơn giá mới của phần diện tích đất cho thuê đã được khách hàng thuê đất ký phụ lục. Doanh thu và giá vốn tương ứng của phần chênh lệch giữa đơn giá cũ và đơn giá mới của phần diện tích cho thuê còn lại sẽ được ghi nhận khi phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới được ký. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



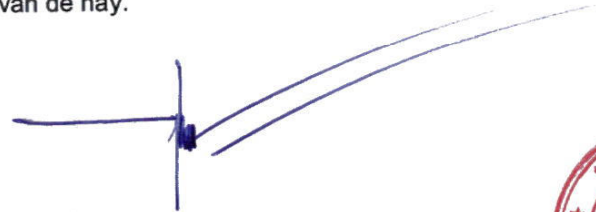
Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2020



Trịnh Thanh Thanh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2820-2020-026-1

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.204.820.731.387	780.926.560.869
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	184.163.534.227	52.750.587.126
1. Tiền	111		184.163.534.227	7.750.587.126
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	45.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	900.833.000.000	562.980.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		900.833.000.000	562.980.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		88.563.935.340	132.350.526.848
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	32.228.127.996	10.917.904.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.753.679.850	1.358.879.500
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	58.106.598.687	121.584.911.645
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(3.524.471.193)	(1.511.169.148)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	11.002.166.193	11.553.907.913
1. Hàng tồn kho	141		11.002.166.193	11.553.907.913
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.258.095.627	21.291.538.982
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	20.256.010.622	17.199.728.067
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.032.049.118
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.085.005	2.059.761.797
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.080.996.922.360	3.345.175.637.356
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.231.515.500	1.231.515.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	1.031.515.500	1.031.515.500
II. Tài sản cố định	220		14.783.793.051	15.083.668.210
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	4.062.501.151	3.489.850.358
Nguyên giá	222		12.486.698.202	11.815.087.755
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.424.197.051)	(8.325.237.397)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	10.721.291.900	11.593.817.852
Nguyên giá	228		15.044.154.086	15.044.154.086
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.322.862.186)	(3.450.336.234)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	6.126.842.533	4.696.906.289
1. Nguyên giá	231		115.223.620.392	111.591.373.512
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(109.096.777.859)	(106.894.467.223)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.178.123.066	5.024.958.339
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	5.178.123.066	5.024.958.339
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	2.832.062.789.948	3.060.727.416.615
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.807.795.570.217	2.148.433.027.300
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		900.984.673.852	714.617.929.514
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		129.778.474.294	201.224.785.280
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.495.928.415)	(3.548.325.479)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		221.613.858.262	258.411.172.403
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	221.613.858.262	258.411.172.403
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.285.817.653.747	4.126.102.198.225

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	122.935.074.676	52.084.607.689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		122.935.074.676	52.084.607.689
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	67.074.451.925	46.388.170.475
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.860.622.751	5.696.437.214
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	404.835.614.882	332.725.166.810
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.186.667.422	1.092.817.691
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		22.411.773	-
8. Chi phí bán hàng	25		832.525.082	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	45.503.783.875	41.357.086.635
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		409.173.261.254	295.971.699.698
11. Thu nhập khác	31		154.567.835	51.277.564
12. Chi phí khác	32		25.533.254	-
13. Lợi nhuận khác	40		129.034.581	51.277.564
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		409.302.295.835	296.022.977.262
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	42.143.654.562	3.289.955.850
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		367.158.641.273	292.733.021.412



Phan Đình Thâm
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2020

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		409.302.295.835	296.022.977.262
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	3.152.035.715	3.285.529.047
Các khoản dự phòng	03		4.960.904.981	1.898.442.408
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		72.885	(282.962)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(402.769.371.149)	(332.724.633.458)
Chi phí lãi vay	06		22.411.773	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		14.668.350.040	(31.517.967.703)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.406.139.627)	(58.680.718.201)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.220.119.072	430.411.531
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(26.525.427.725)	(19.397.554.921)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		33.741.031.586	15.395.490.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(22.411.773)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(28.504.555.270)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		32.125.000	999.244.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.716.571.000)	(3.892.675.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(59.513.479.697)	(96.663.770.394)
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		(4.972.000.197)	(787.933.649)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		142.324.430	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.352.833.000.000)	(1.069.375.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.014.980.000.000	1.191.830.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(32.455.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		374.290.699.000	11.696.253.480
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		248.322.526.450	327.856.481.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		279.930.549.683	428.764.800.985

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(90.100.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	116.861.388.000	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(116.861.388.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(89.004.050.000)	(376.400.888.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(89.004.050.000)	(376.490.988.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		131.413.019.986	(44.389.957.409)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		52.750.587.126	97.140.261.573
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(72.885)	282.962
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	184.163.534.227	52.750.587.126



[Signature]
Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2020

[Signature]
Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

[Signature]
Nguyễn Thị Chung
Người lập

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 50 (31 tháng 12 năm 2018 là 45 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con trực tiếp:				
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22 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	57,82%
3.	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%
4.	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%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	51,19%
6.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%
7.	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	51,00%



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con gián tiếp:				
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113 -116, Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	37,95%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	46,22%
Công ty liên kết:				
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,00%
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	20,00%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tấn, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019:

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

NGHỊ
I
RI
NGH
2019

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị của các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao 11 năm theo Giấy phép khai thác khoáng sản;
- Quyền sử dụng đất tại khách sạn Trảng Bom được khấu hao 49 năm theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Phần mềm máy vi tính

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng;
- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 02/2016 đến 31/12/2019 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp nhận ký lại phụ lục hợp đồng thay đổi đơn giá thuê đất - Xem thêm mục 4.11.

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.14. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2019 được trích lập theo Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Chính phủ và Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01 tháng 09 năm 2016 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

3.19. Chi phí tài chính

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

78
37
IN
&T
VTN
H3
600
CÔNG
HẢ
TRJ
GNGB
-T.9

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.22. Các bên liên quan

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

(Xem tiếp trang sau)

VIỆT NAM

3300
TY
N
ÊN
Đ
P
ÔNG

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	33.370.393	52.495.716
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	184.130.163.834	7.698.091.410
Các khoản tương đương tiền	-	45.000.000.000
Cộng	<u>184.163.534.227</u>	<u>52.750.587.126</u>

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ gốc dưới 12 tháng	900.833.000	900.833.000	562.980.000	562.980.000

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	657.132.846.787	1.174.490.844.545	657.132.846.787	783.226.584.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	-	-	295.444.200.000	(*)
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	651.789.180.000	242.452.980.000	434.526.120.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	442.281.600.000	201.688.600.000	315.330.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	975.492.000.000	200.655.000.000	424.153.800.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	192.215.791.118	197.027.735.730	151.012.969.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	161.004.996.000	53.838.407.700	119.063.488.500
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	-	45.193.257.083	(*)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	(*)	255.000.000.000	(*)
Cộng	1.807.795.570.217	-	2.148.433.027.300	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				VND
Đầu tư vào công ty liên kết:				
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	414.623.300.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	829.068.000.000	488.352.527.264	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cánh Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	112.000.000.000	(*)
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	33.436.575.595	(*)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	29.841.520.005	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	12.524.493.524	(*)	12.556.802.285	(*)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	19.340.909.091	12.600.000.000	15.275.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	13.119.667.200	10.295.294.400	19.770.609.600
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	7.489.690.056	(*)
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	-	-	8.045.519.909	(*)
Cộng	900.984.673.852	6.495.928.415	714.617.929.514	2.455.083.809



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	-	-	71.446.310.986	(*)
Công ty Cổ phần Amata	41.550.395.294	(*)	41.550.395.294	(*)
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000.000.000	(*)	14.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	6.734.787.273	1.711.890.000	6.902.142.000
Cộng	129.778.474.294	-	201.224.785.280	1.093.241.670

a) Ngày 30/01/2019, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 43/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai xuống còn 36% vốn điều lệ, chi tiết như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 959.040 cổ phần;
- Giá khởi điểm: 38.800 VND/cổ phần.

Ngày 19/02/2019, Tổng Công ty đã chào bán công khai thành công số cổ phần trên với giá bán là 39.000 VND/cổ phần.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

b) Ngày 05/04/2019, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 77/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình xuống còn 46,22% vốn điều lệ, chi tiết như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 9.833.000 cổ phần;
- Giá khởi điểm: 23.300 VND/cổ phần.

Ngày 10/06/2019, Tổng Công ty đã chào bán công khai thành công số cổ phần trên với giá bán là 23.300 VND/cổ phần.

c) Ngày 07/05/2019, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 94/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai, chi tiết như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 637.200 cổ phần;
- Giá khởi điểm: 21.000 VND/cổ phần.

Ngày 11/06/2019, Tổng Công ty đã chào bán công khai thành công số cổ phần trên với giá bán bình quân là 40.784 VND/cổ phần.

d) Ngày 11/06/2019, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 128/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An, chi tiết như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 7.500 cổ phần;
- Giá khởi điểm: 11.200 VND/cổ phần.

Ngày 16/09/2019, Tổng Công ty đã chào bán công khai thành công số cổ phần trên với giá bán là 11.200 VND/cổ phần. Ngày 03/10/2019 là ngày hiệu lực Tổng Công ty chuyển quyền sở hữu cho bên nhận quyền sở hữu toàn bộ số cổ phần trên.

e) Theo Thông báo số 1055 Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, ngày 06/08/2019 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm chứng khoán của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, mã chứng khoán D2D. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tăng từ 6.174.000 lên 12.348.000 cổ phiếu.

f) Theo Thông báo số 1115 của Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, ngày 22/08/2019 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm chứng khoán của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai, mã chứng khoán PDN. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 6.297.480 lên 9.446.220 cổ phiếu.

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

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá tham chiếu bình quân trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty TNHH Hha - Pro	13.440.441.412	-
Công ty TNHH Tân Việt	6.715.792.021	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	4.458.384.213	2.582.907.566
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	3.239.261.786	1.969.014.680
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	1.298.024.543	1.508.110.161
Các khách hàng khác	3.076.224.021	4.857.872.444
Cộng	<u>32.228.127.996</u>	<u>10.917.904.851</u>

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác đối với thu nhập từ cổ tức được chia từ phần vốn Nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp còn thừa	-	-	100.000.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ Đá Xuân Hòa	7.695.886.105	-	869.976.742	-
Dự thu lãi tiền gửi	24.049.865.000	-	18.319.020.000	-
Phải thu người lao động	49.000.000	-	47.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	25.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	1.311.847.582	-	2.348.914.903	-
Cộng	<u>58.106.598.687</u>	<u>-</u>	<u>121.584.911.645</u>	<u>-</u>

Dài hạn:

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

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 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	12.071.894.563	8.547.423.370	6.642.039.685	5.130.870.537

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	4.458.384.213	3.120.868.949	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	-	-	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.298.024.543	969.395.147	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm	1.508.110.161	682.959.836	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	500.000.000	350.000.000	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	1.141.244.891	949.440.683	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Công ty CP Cơ giới và Xây lắp số 9	931.512.584	782.610.083	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm	597.243.630	462.090.742	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm
Khác	4.883.973.223	3.324.549.191	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	3.395.441.003	3.036.379.276	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm
Cộng	12.071.894.563	8.547.423.370		6.642.039.685	5.130.870.537	

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	9.520.000	-	9.520.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.769.282.457	-	11.434.516.913	-
Mô đất Xuân Hòa	5.863.921.117	-	5.487.273.426	-
Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Khác	1.071.752.433	-	2.113.634.580	-
Hàng hóa	223.363.736	-	109.871.000	-
Cộng	11.002.166.193	-	11.553.907.913	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	3.646.591.259	6.559.079.481	1.609.417.015	11.815.087.755
Mua trong năm	-	1.163.727.272	154.500.000	1.318.227.272
Thanh lý, nhượng bán	-	(415.448.810)	(231.168.015)	(646.616.825)
Tại ngày 31/12/2019	3.646.591.259	7.307.357.943	1.532.749.000	12.486.698.202
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	3.646.591.259	3.447.716.378	1.230.929.760	8.325.237.397
Khấu hao trong năm	-	603.125.001	142.451.478	745.576.479
Thanh lý, nhượng bán	-	(415.448.810)	(231.168.015)	(646.616.825)
Tại ngày 31/12/2019	3.646.591.259	3.635.392.569	1.142.213.223	8.424.197.051
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	-	3.111.363.103	378.487.255	3.489.850.358
Tại ngày 31/12/2019	-	3.671.965.374	390.535.777	4.062.501.151

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.245.620.930 VND.

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2019	13.631.953.886	1.412.200.200	15.044.154.086
Tại ngày 31/12/2019	13.631.953.886	1.412.200.200	15.044.154.086
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2019	2.799.666.766	650.669.468	3.450.336.234
Khấu hao trong năm	668.377.352	204.148.600	872.525.952
Tại ngày 31/12/2019	3.468.044.118	854.818.068	4.322.862.186
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	10.832.287.120	761.530.732	11.593.817.852
Tại ngày 31/12/2019	10.163.909.768	557.382.132	10.721.291.900

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 391.457.200 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>			
Nguyên giá:			
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	93.626.272.860	3.632.246.880	97.258.519.740
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.438.070.440	-	14.438.070.440
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.527.030.212	-	3.527.030.212
Cộng	111.591.373.512	3.632.246.880	115.223.620.392
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	89.110.693.779	2.170.931.528	91.281.625.307
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.354.469.899	16.720.108	14.371.190.007
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.429.303.545	14.659.000	3.443.962.545
Cộng	106.894.467.223	2.202.310.636	109.096.777.859
Giá trị còn lại:			
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	4.515.579.081		5.976.894.433
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	83.600.541		66.880.433
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	97.726.667		83.067.667
Cộng	4.696.906.289		6.126.842.533

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 90.275.917.626 VND.

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

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Mỏ đá Thiện Tân	3.305.834.538	3.305.834.538
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.872.288.528	1.719.123.801
Cộng	5.178.123.066	5.024.958.339

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 (*)	20.125.858.044	16.975.373.525
Các khoản khác	130.152.578	224.354.542
Cộng	<u>20.256.010.622</u>	<u>17.199.728.067</u>
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức	218.946.067.977	256.063.375.551
Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1	1.931.535.604	2.148.754.359
Công cụ dụng cụ	736.254.681	199.042.493
Cộng	<u>221.613.858.262</u>	<u>258.411.172.403</u>

(*) Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ký lại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/02/2016 đến ngày 31/12/2020 là 7.858 đồng/m²/năm thay thế cho đơn giá 800 đồng/m²/năm được quy định tại Hợp đồng thuê đất số 583/HĐTĐ ngày 22/1/2003. Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới quy định tại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ và ghi nhận giá vốn tương ứng đối với phần diện tích đã được ký lại phụ lục thuê đất theo đơn giá mới với khách hàng thuê Khu công nghiệp. Đối với tiền thuê đất đã nộp tương ứng với phần diện tích mà Tổng Công ty chưa ký lại được phụ lục với khách hàng đang còn được ghi nhận tại chi phí trả trước ngắn hạn, sẽ được ghi nhận vào chi phí khi khách hàng thuê ký lại phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới.

(Xem tiếp trang sau)

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.023.115.949	2.023.115.949	2.771.093.382	2.771.093.382
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng dịch vụ Tân Việt	3.645.317.517	3.645.317.517	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	747.573.204	747.573.204	1.095.575.137	1.095.575.137
Cộng	<u>6.416.006.670</u>	<u>6.416.006.670</u>	<u>3.866.668.519</u>	<u>3.866.668.519</u>

*(Xem tiếp trang sau)*600
ÔNG
HÀ
TRI
NGH
T. E

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2019		Trong năm		Tại ngày 31/12/2019	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	3.042.992.925	-	-	3.042.992.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.057.644.049	-	42.143.654.562	(28.504.555.270)	-	11.581.455.243
Thuế thu nhập cá nhân	-	521.930.836	3.961.141.805	(4.044.045.805)	-	439.026.836
Tiền thuế đất khu công nghiệp	-	-	18.489.660.197	(18.489.660.197)	-	-
Các loại thuế khác	2.117.748	-	1.218.734.560	(937.767.440)	2.085.005	280.934.377
Cộng	2.059.761.797	521.930.836	68.856.184.049	(51.976.028.712)	2.085.005	15.344.409.381

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương còn phải trả cho người lao động.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Thù lao của người đại diện phần vốn góp, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	650.292.960	2.095.452.492
Cổ tức phải trả	149.929.440.000	90.912.000
Nhận ký quỹ, ký cược	4.199.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.855.306	767.920.794
Cộng	<u>154.812.588.266</u>	<u>2.954.285.286</u>

Dài hạn:

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

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

4.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Số dư đầu năm	20.652.822.726	12.323.237.710
Trích lập trong năm	6.776.000.000	12.185.680.116
Tăng khác	32.125.000	36.580.000
Sử dụng trong năm	(5.716.571.000)	(3.892.675.100)
Số dư cuối năm	<u>21.744.376.726</u>	<u>20.652.822.726</u>

51
 NI
 FN
 DAI
 1V
 7.1



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2018	3.765.000.000.000	-	5.706.000.000	344.166.335.610	4.114.872.335.610
Lãi trong năm trước	-	-	-	292.733.021.412	292.733.021.412
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(90.100.000)	-	-	(90.100.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	19.010.673.476	(19.010.673.476)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.185.680.116)	(12.185.680.116)
Chia cổ tức	-	-	-	(376.491.800.000)	(376.491.800.000)
Tại ngày 01/01/2019	3.765.000.000.000	(90.100.000)	24.716.673.476	229.211.203.430	4.018.837.776.906
Lãi trong năm nay	-	-	-	367.158.641.273	367.158.641.273
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.208.000.000	(16.208.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.776.000.000)	(6.776.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(338.842.620.000)	(338.842.620.000)
Tại ngày 31/12/2019	3.765.000.000.000	(90.100.000)	40.924.673.476	234.543.224.703	4.040.377.798.179

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	<u>3.765.000.000.000</u>	<u>3.765.000.000.000</u>

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

4.17.4. Cổ tức

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức năm 2017 (7%)	-	263.544.260.000
Cổ tức đợt 1 năm 2018 (3%)	-	112.947.540.000
Cổ tức đợt 2 năm 2018 (5%)	188.245.900.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2019 (4%)	150.596.720.000	-
Cộng	<u>338.842.620.000</u>	<u>376.491.800.000</u>

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 92/NQ-SNZ-QTTH ngày 25 tháng 04 năm 2019, cổ tức năm 2018 được chia với tỷ lệ 8% vốn điều lệ.
- Căn cứ vào Nghị quyết Hội đồng quản trị số 225/NQ-SNZ-QTTH ngày 18 tháng 11 năm 2019, cổ tức đợt 1 năm 2019 tạm chia với tỷ lệ 4% vốn điều lệ.

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Ngoại tệ các loại:		
USD	615,72	615,72
EUR	15,00	15,00

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	40.666.982.919	52.877.662.025
Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	81.416.552.206	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng Cầu Hóa An	-	(1.321.310.013)
Doanh thu khác	851.539.551	528.255.677
Cộng	<u>122.935.074.676</u>	<u>52.084.607.689</u>
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	839.123.726	1.165.493.096

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	26.129.647.985	37.891.034.798
Giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	40.615.549.444	9.936.887.796
Giá vốn xây dựng cầu Hóa An	-	(1.321.310.014)
Giá vốn khác	329.254.496	(118.442.105)
Cộng	<u>67.074.451.925</u>	<u>46.388.170.475</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	199.507.083.123	281.014.091.504
Lãi tiền gửi	54.506.104.250	47.877.168.272
Lãi bán các khoản đầu tư	150.822.390.346	3.833.373.682
Lãi chênh lệch tỷ giá	37.163	533.352
Cộng	<u>404.835.614.882</u>	<u>332.725.166.810</u>

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	2.947.602.936	882.970.356
Chi phí lãi vay	22.411.773	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	73.845	9.285
Chi phí tài chính khác	2.216.578.868	209.838.050
Cộng	<u>5.186.667.422</u>	<u>1.092.817.691</u>

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.948.690.282	23.236.009.000
Chi phí vật liệu quản lý	62.150.000	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	311.080.994	123.730.486
Chi phí khấu hao tài sản cố định	949.725.079	1.013.179.210
Thuế, phí và lệ phí	4.500.000	4.500.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.013.302.045	1.015.472.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.898.659.600	1.779.135.714
Chi phí bằng tiền khác	14.315.675.875	14.185.060.173
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	4.126.062.000	4.484.850.000
<i>Chi phí phân bổ lợi thế thương mại</i>	-	2.032.615.191
<i>Chi phí khác</i>	10.189.613.875	7.667.594.982
Cộng	45.503.783.875	41.357.086.635

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	373.230.994	123.730.486
Chi phí nhân công	25.948.690.282	23.236.009.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.152.035.715	3.285.529.047
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.013.302.045	1.015.472.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.383.688.211	9.962.238.072
Chi phí khác bằng tiền	71.155.546.833	50.360.244.270
Cộng	112.026.494.080	87.983.222.927

(Xem tiếp trang sau)

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con trực tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	Công ty liên kết đến ngày 11/06/2019
19. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty cùng nhân sự quản lý chủ chốt
20. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.031.515.500	1.031.515.500
Phải trả người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.12:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	38.648.900	648.648.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	152.109.530	135.258.620
Công ty TNHH Tiên Triết	1.832.357.519	1.987.186.762
Cộng	<u>2.023.115.949</u>	<u>2.771.093.382</u>
Phải trả dài hạn khác - Xem thêm mục 4.15:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Cộng	<u>33.600.000.000</u>	<u>33.600.000.000</u>

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ - Xem thêm mục 5.1:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	404.118.656	403.505.654
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	245.023.170	242.341.041
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	189.981.900	519.646.401
Cộng	<u>839.123.726</u>	<u>1.165.493.096</u>
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	306.630.072	287.609.788
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	38.584.468.944	3.445.041.870
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.968.666.100	5.727.719.087
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	20.000.000
Công ty TNHH Tiên Triết	5.444.394.248	4.764.720.328
Cộng	<u>49.304.159.364</u>	<u>13.811.934.680</u>
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	18.027.100.000	87.690.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	51.191.280.000	24.984.527.887
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	15.357.000.000	25.595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	37.472.000.000	23.420.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15.743.700.000	25.189.920.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	13.448.992.200	13.448.992.200
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	9.261.000.000	27.783.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	12.750.000.000	10.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	6.929.010.000	3.233.538.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.362.500.000	2.362.500.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.307.564.684	9.787.833.083
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.227.691.239	1.153.931.334
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.138.860.000	1.138.860.000
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai	318.589.000	828.349.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	491.904.000	737.856.000
Cộng	<u>188.527.191.123</u>	<u>259.054.307.504</u>

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.445.012.597	1.322.760.861
Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt	7.378.636.497	7.129.793.997
Cộng	8.823.649.094	8.452.554.858

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập và thù lao	1.192.231.789	1.025.060.264

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

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



Phan Đình Thám
Phan Đình Thám
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2020

Phan Thùy Đoan
Phan Thùy Đoan
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Nguyễn Thị Chung
 Người lập

Nguyễn Thị Chung
 Người lập

