

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Số: 41 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2021

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

Tổng công ty Sonadezi công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV/2020 và giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV/2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 28/01/2021 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

*Tài liệu đính kèm:*

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV/2020.
- Văn bản số 39/SNZ-KT ngày 28/01/2021.

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.

**TUO TONG GIAM DOC  
NGUOI CONG BO THÔNG TIN**



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

Số: 39 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2021

V/v Giải trình tình hình biến động  
lợi nhuận sau thuế TNDN  
Quý IV/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. 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

4. 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.

5. Nội dung:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp xin giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2020 như sau:

**\* Báo cáo tài chính hợp nhất:**

*Dvt: đồng*

Stt	Nội dung	Quý IV/2020	Quý IV/2019	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	255.689.345.463	417.340.355.672	Giảm 38,73%

**Lý do:** Trong Quý IV/2020, lợi nhuận giảm chủ yếu từ:

+ Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, cụ thể là doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng giảm so với Quý IV/2019.

+ Chi phí hoạt động tài chính tăng so với Quý VI/2019, cụ thể do đánh giá lại số dư cuối kỳ các tài khoản có gốc ngoại tệ ở Công ty thành viên.

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

Trân trọng. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



**Phan Đình Thám**



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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **HỢP NHẤT QUÝ IV/2020**

**Đồng Nai, tháng 01 năm 2021**

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.940.696.648.182</b>	<b>6.341.893.832.034</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>1.412.243.405.928</b>	<b>1.541.432.193.346</b>
1. Tiền	111		316.387.497.251	502.020.881.719
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.095.855.908.677	1.039.411.311.627
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.997.761.296.247</b>	<b>2.886.894.901.109</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.997.761.296.247	2.886.894.901.109
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.008.143.127.056</b>	<b>1.393.345.952.888</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	542.175.489.421	527.009.871.870
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.301.845.074.853	738.752.266.092
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	193.520.076.719	150.503.796.966
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(29.397.513.937)	(22.919.982.040)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>435.484.989.109</b>	<b>460.457.253.330</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	435.484.989.109	460.457.253.330
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>87.063.829.842</b>	<b>59.763.531.361</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.13	22.320.794.154	25.035.496.394
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		48.532.019.510	17.741.394.691
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	16.211.016.178	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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>13.550.174.379.924</b>	<b>11.958.509.647.933</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>113.450.887.100</b>	<b>110.707.038.255</b>
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	119.726.965.500	116.983.116.655
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.777.610.252)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.623.583.407.302</b>	<b>4.863.913.862.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.260.411.184.960	4.488.122.488.144
Nguyên giá	222		8.078.909.759.084	7.882.885.001.103
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.818.498.574.124)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>2.732.521.879.930</b>	<b>2.577.579.758.109</b>
1. Nguyên giá	231		4.275.716.084.796	3.920.791.521.050
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.543.194.204.866)	(1.343.211.762.941)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.607.286.368.582</b>	<b>2.857.331.403.328</b>
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	4.563.375.436.498	2.842.194.925.780
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>531.786.202.011</b>	<b>735.641.143.075</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		309.060.460.562	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
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>941.545.634.999</b>	<b>813.336.442.459</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.13	918.315.957.179	780.090.318.145
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.9	23.229.677.820	33.246.124.314
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>20.490.871.028.106</b>	<b>18.300.403.479.967</b>

(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

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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12.055.568.584.647</b>	<b>10.570.287.458.046</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.387.356.125.445</b>	<b>3.254.983.447.362</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	653.365.058.043	454.863.718.524
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	704.552.506.726	743.765.436.476
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	82.641.033.567	98.226.249.170
4. Phải trả người lao động	314	4.17	185.096.186.271	134.501.759.783
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	194.722.499.606	172.088.876.820
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	191.560.442.899	142.476.824.517
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	199.217.327.474	398.001.771.661
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	983.207.193.875	944.516.149.081
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.594.445.320	16.820.610.396
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		176.399.431.664	149.722.050.934
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.668.212.459.202</b>	<b>7.315.304.010.684</b>
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	245.732.295.314	161.071.153.338
5. Vay dài hạn	338	4.21	3.761.477.651.427	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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.435.302.443.459</b>	<b>7.730.116.021.921</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22	<b>8.435.302.443.459</b>	<b>7.728.314.332.191</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		107.138.939.146	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		481.744.830.401	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		1.341.718.080.865	956.448.331.575
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		609.655.603.595	469.078.575.407
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		732.062.477.270	487.369.756.168
9. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	3.056.212.501
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.097.098.032.751	2.872.458.424.936
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>1.801.689.730</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	1.801.689.730
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>20.490.871.028.106</b>	<b>18.300.403.479.967</b>



**Phan Đình Thám**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 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 giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		1.467.457.600.238	1.611.777.230.652	4.980.667.808.126	4.961.339.133.027
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		2.588.049	431.136	12.002.701	23.320.281
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.467.455.012.189	1.611.776.799.516	4.980.655.805.425	4.961.315.812.746
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	938.978.345.994	952.329.396.149	3.079.855.932.423	3.089.821.070.576
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		528.476.666.195	659.447.403.367	1.900.799.873.002	1.871.494.742.170
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	74.504.127.771	64.947.685.423	341.493.765.384	237.893.919.347
7. Chi phí tài chính	22	5.4	124.791.826.582	36.161.370.171	223.808.106.989	154.984.455.336
Trong đó, chi phí lãi vay	23		43.927.270.756	36.368.372.514	134.776.319.783	131.325.298.228
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		6.200.481.649	(10.956.512)	(895.165.986)	6.491.635.540
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	32.695.616.277	39.607.060.206	113.363.447.276	128.145.184.871
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	142.870.866.915	160.168.454.689	403.101.198.063	410.137.767.898
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		308.822.965.841	488.447.247.212	1.501.125.720.072	1.422.612.888.952
12. Thu nhập khác	31		10.005.646.661	12.107.168.867	24.096.154.731	24.169.215.810
13. Chi phí khác	32		1.576.185.932	3.077.914.888	15.830.051.904	4.891.058.056
14. Lợi nhuận khác	40		8.429.460.729	9.029.253.979	8.266.102.827	19.278.157.754
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		317.252.426.570	497.476.501.191	1.509.391.822.899	1.441.891.046.706
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	60.600.607.991	92.582.379.702	235.238.384.320	281.101.261.282
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	962.473.116	(12.446.234.183)	10.016.446.494	(10.921.749.134)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		255.689.345.463	417.340.355.672	1.264.136.992.085	1.171.711.534.558
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		144.546.155.265	250.417.243.023	732.062.477.270	660.604.476.168
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		111.143.190.198	166.923.112.649	532.074.514.815	511.107.058.390
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.2	375	654	1.919	1.726
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	375	654	1.919	1.726



Phan Đình Thám  
 Tổng Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 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 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		317.252.426.570	497.476.501.191	1.509.391.822.899	1.441.891.046.706
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		177.494.500.553	254.042.582.038	640.512.028.950	697.275.178.533
Các khoản dự phòng	03		4.397.019.635	(5.063.757.575)	5.602.264.558	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		80.315.700.679	(10.505.172.368)	87.324.309.735	18.890.543.207
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(73.095.083.585)	(61.577.975.093)	(330.603.578.527)	(244.321.073.646)
Chi phí lãi vay	06	5.4	43.927.270.756	36.368.372.515	134.776.319.783	131.325.298.228
Các khoản điều chỉnh khác	7		3.789.647.430	-	3.789.647.430	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		554.081.482.038	710.740.550.708	2.050.792.814.828	2.048.063.678.486
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(666.843.444.720)	84.270.369.412	(484.987.591.426)	46.863.837.503
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		79.735.814.304	246.104.064.388	16.696.751.694	69.488.512.599
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		195.558.753.430	(264.280.132.104)	580.892.491.676	778.796.772.306
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		39.866.305.158	32.438.661.465	(264.837.590.290)	69.354.418.013
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.263.067.527)	(51.505.344.945)	(119.202.951.250)	(125.180.572.151)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(103.437.827.659)	(107.485.997.554)	(242.877.362.011)	(259.266.754.596)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		165.144.892	828.096.784	3.570.565.085	3.399.790.855
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.888.170.560)	(24.905.573.805)	(94.592.009.820)	(101.910.130.387)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>70.974.989.356</b>	<b>626.204.694.349</b>	<b>1.445.455.118.486</b>	<b>2.529.609.552.628</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.170.900.500.531)	(507.512.778.685)	(2.249.219.208.063)	(1.354.383.401.744)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.310.255.431	904.338.181	2.058.399.520
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.016.084.154.027)	(1.080.877.611.151)	(4.108.669.426.187)	(3.618.572.596.990)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.361.400.000.000	1.339.721.663.428	4.220.803.031.049	2.592.601.663.428
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.630.000.000)	-	(34.650.000.000)	(7.203.600.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.703.600.000	-	9.303.600.000	394.830.656.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		86.306.434.079	90.897.204.257	319.247.643.718	207.029.877.513
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(739.204.620.479)</b>	<b>(156.461.266.720)</b>	<b>(1.842.280.021.302)</b>	<b>(1.783.639.002.273)</b>



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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		48.980.000.000	-	84.580.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.678.333.806.305	404.557.296.450	2.688.232.704.626	1.571.370.005.634
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(639.704.647.697)	(363.664.036.979)	(1.908.062.316.703)	(1.556.872.674.189)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(288.006.513.055)	(107.420.306.093)	(597.141.126.825)	(246.313.669.545)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>799.602.645.553</b>	<b>(66.527.046.622)</b>	<b>267.609.261.098</b>	<b>(231.816.338.100)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>131.373.014.430</b>	<b>403.216.381.007</b>	<b>(129.215.641.718)</b>	<b>514.154.212.255</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.280.875.519.186	1.138.233.553.204	1.541.432.193.346	1.027.290.066.703
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(5.127.688)	(17.740.865)	26.854.300	(12.085.612)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>1.412.243.405.928</b>	<b>1.541.432.193.346</b>	<b>1.412.243.405.928</b>	<b>1.541.432.193.346</b>



Phan Đình Thiêm  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2021

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

**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	
	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%
<b>Cộng</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 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 dễ chuyển đổi thành tiền.

#### 1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 06 công ty con trực tiếp và 06 công ty con gián tiếp.

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

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

*(Xem trang tiếp theo)*

**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 Hoà, 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 (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%

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****1.6. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****Các công ty liên kết trực tiếp (tiếp theo):**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
4.	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 giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 10 năm 2020 đến 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 - 49 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 25 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
▪ TSCĐ hữu hình khác	03 - 30 năm

ĐỒNG  
NỘI  
LẤY  
HỮU  
CHỮ

**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:

<b>STT</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Thời gian khấu hao</b>
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 <sup>2</sup> và 144m <sup>2</sup> bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 - 22 năm
8.	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Khu công nghiệp Gò Dầu và Khu công nghiệp Xuân Lộc	36,5 năm - 47,5 năm

***Phần mềm máy vi tính***

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

**3.9. 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 - 25 năm |

**3.11. Chi phí xây dựng dở dang**

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

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

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

**3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

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

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

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

**3.13. Chi phí trả trước**

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

**3.14. Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.15. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

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

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

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

**3.16. Chi phí phải trả**

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

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

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

**3.17. Dự phòng phải trả**

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

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



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

**3.18. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**3.19. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.20. Chênh lệch đánh giá lại tài sản**

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá và căn cứ trên Hồ sơ Quyết toán cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 595.686.133.141 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 566.015.727.591 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 29.670.405.550 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm mục 4.22.1.

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 3.23 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. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

**3.23. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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.

#### **3.24. Giá vốn hàng bán**

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

#### **3.25. 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.

#### **3.26. 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.

#### **3.27. 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, các hoạt động khác | 10% |

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

### ***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.

### **3.28. 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.

### **3.29. 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.

### **3.30. 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.

### **3.31. 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)*

**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	1.857.452.072	2.718.343.586
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	314.502.045.179	499.302.538.133
Tiền đang chuyển	28.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	1.095.855.908.677	1.039.411.311.627
<b>Cộng</b>	<b>1.412.243.405.928</b>	<b>1.541.432.193.346</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới quá 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	309.060.460.562	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
<b>Cộng</b>	<b>531.786.202.011</b>	<b>735.641.143.075</b>

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

(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	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	98.028.933.262	39,72%	112.000.000.000	105.996.300.350
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20,74%	57.720.000.000	57.720.000.000	20,74%	42.000.000.000	42.000.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	34.120.752.616	40,00%	33.436.575.595	31.448.993.640
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.742.347.175	22,95%	13.500.000.000	14.742.347.175
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	25.000.000.000	19.648.520.469	16,00%	15.000.000.000	14.839.863.372
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.524.493.524	11.606.041.264	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	14.911.839.845	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	10.215.109.142	20,00%	7.489.690.056	10.715.893.988
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons		-	-	10,18%	3.600.000.000	3.397.379.243
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	4.611.039.729	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 Sanki-Sonadezi		-	-	24,99%	5.703.600.000	4.320.191.548
<b>Cộng</b>		<b>303.009.972.586</b>	<b>309.060.460.562</b>		<b>286.593.572.586</b>	<b>299.649.263.881</b>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	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 CP 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	13.928.085.900	-	1.711.890.000	6.734.787.273	-
<b>Cộng</b>	<b>163.512.562.294</b>		<b>(786.820.845)</b>	<b>154.582.562.294</b>		<b>(1.590.683.100)</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	489.875.404	4.238.470.458
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	68.238.683.171	68.521.099.283
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Tân Cảng - Cái Mép	12.289.938.000	16.749.367.000
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	92.871.620.735	67.859.461.458
Phải thu các khách hàng khác	325.048.295.957	306.161.415.823
<b>Cộng</b>	<b>542.175.489.421</b>	<b>527.009.871.870</b>

**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	10.052.696.547	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	91.744.099.359	93.525.684.236
<b>Cộng</b>	<b>1.301.845.074.853</b>	<b>738.752.266.092</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Dự thu lãi tiền gửi	105.457.033.604	-	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	-
Ký quỹ, ký cược	39.705.141.608	-	26.853.780.102	-
Phải thu khác	39.602.426.476	-	43.070.149.542	-
<b>Cộng</b>	<b>193.520.076.719</b>	<b>-</b>	<b>150.503.796.966</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	18.100.294.561	-	18.596.684.945	-
Phải thu khác	10.156.670.939	(6.476.078.400)	6.916.431.710	(6.476.078.400)
<b>Cộng</b>	<b>119.726.965.500</b>	<b>(6.476.078.400)</b>	<b>116.983.116.655</b>	<b>(6.476.078.400)</b>

(\*) 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.

**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)****4.6. 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	51.454.630.001	15.506.497.664	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	327.890.107	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	31.472.387.101	8.076.850.349	Trên 6 tháng	30.407.526.992	10.524.111.071	Trên 6 tháng
<b>Cộng</b>	<b>51.454.630.001</b>	<b>15.506.497.664</b>		<b>45.623.065.465</b>	<b>15.925.473.173</b>	

**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	2.206.037.425	-	1.670.774.952	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	381.236.962.280	-	405.937.299.559	-
<i>Dự án Khu dân cư Xã Lộc An, Huyện Long Thành Công trình Chung cư D2D</i>	130.487.851.624	-	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	-
	219.453.013.703	-	199.576.972.381	-
Thành phẩm	5.460.145.646	-	3.731.937.539	-
Hàng hóa	1.936.847.915	-	1.086.701.761	-
<b>Cộng</b>	<b>435.484.989.109</b>	<b>-</b>	<b>460.457.253.330</b>	<b>-</b>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.8. 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	69.975.941.344	12.934.266.796	55.978.405.300	2.341.037.039	14.152.703.990	155.382.354.469
Mua trong năm	7.796.073.174	20.766.079.628	13.824.818.049	2.842.282.917	660.000.000	45.889.253.768
Tăng khác	1.755.148.498	-	-	-	-	1.755.148.498
Thanh lý, nhượng bán	(454.547.113)	-	(3.797.285.446)	(47.272.727)	-	(4.299.105.286)
Giảm do ngừng hợp nhất	-	-	-	(30.903.636)	-	(30.903.636)
Giảm khác	(2.670.935.559)	-	(1.054.273)	-	-	(2.671.989.832)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>3.176.569.475.420</b>	<b>1.482.091.565.289</b>	<b>3.269.749.461.939</b>	<b>89.011.820.054</b>	<b>61.487.436.382</b>	<b>8.078.909.759.084</b>
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	147.064.107.702	106.866.790.737	150.433.957.295	7.976.375.902	16.582.491.466	428.923.723.102
Tăng khác	1.452.573.006	-	17.625.018	3.581.667	-	1.473.779.691
Thanh lý, nhượng bán	(454.547.113)	-	(3.797.285.446)	(47.272.727)	-	(4.299.105.286)
Giảm do ngừng hợp nhất	-	-	-	(4.807.234)	-	(4.807.234)
Giảm khác	(2.357.529.108)	-	-	-	-	(2.357.529.108)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.524.685.267.611</b>	<b>793.467.158.360</b>	<b>1.387.482.842.486</b>	<b>69.939.130.803</b>	<b>42.924.174.864</b>	<b>3.818.498.574.124</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.651.884.207.809</b>	<b>688.624.406.929</b>	<b>1.882.266.619.453</b>	<b>19.072.689.251</b>	<b>18.563.261.518</b>	<b>4.260.411.184.960</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.423.715.318.383 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	(2.561.143.897)	(1.032.200.200)	-	(3.593.344.097)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>470.998.471.655</b>	<b>15.768.473.464</b>	<b>2.994.843.027</b>	<b>489.761.788.146</b>
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)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>112.776.725.693</b>	<b>11.922.363.358</b>	<b>1.890.476.753</b>	<b>126.589.565.804</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>358.221.745.962</b>	<b>3.846.110.106</b>	<b>1.104.366.274</b>	<b>363.172.222.342</b>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 37.363.350.141 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	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	BDS đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2020	843.015.033.897	1.304.111.682.816	1.654.314.909.241	48.163.904.148	67.248.393.618	3.937.597.330	3.920.791.521.050
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	154.004.365.951	229.889.602.724	-	4.793.255.793	73.309.091	388.760.533.559
Tăng khác	-	-	49.438.759.041	-	-	-	49.438.759.041
Giảm khác	-	(2.927.036.713)	(32.183.787.993)	(48.163.904.148)	-	-	(83.274.728.854)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>843.015.033.897</b>	<b>1.455.189.012.054</b>	<b>1.901.459.483.013</b>	<b>-</b>	<b>72.041.649.411</b>	<b>4.010.906.421</b>	<b>4.275.716.084.796</b>
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	12.013.282.168	95.521.467.417	93.078.895.454	-	4.905.640.851	86.999.273	205.606.285.163
Giảm khác	-	-	(5.623.843.238)	-	-	-	(5.623.843.238)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>334.369.423.308</b>	<b>577.503.359.209</b>	<b>587.655.519.095</b>	<b>-</b>	<b>40.027.651.379</b>	<b>3.638.251.875</b>	<b>1.543.194.204.866</b>
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2020	520.658.892.757	822.129.791.024	1.154.114.442.362	48.163.904.148	32.126.383.090	386.344.728	2.577.579.758.109
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>508.645.610.589</b>	<b>877.685.652.845</b>	<b>1.313.803.963.918</b>	<b>-</b>	<b>32.013.998.032</b>	<b>372.654.546</b>	<b>2.732.521.879.930</b>

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 372.508.995.349 VND.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ô chôn an toàn, ô chôn 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	3.553.392.930.977	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	8.756.174.804	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	233.636.062.258	193.474.640.236
<b>Cộng</b>	<b>4.563.375.436.498</b>	<b>2.842.194.925.780</b>

**4.13. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
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	11.493.834.864	3.711.330.472
<b>Cộng</b>	<b>22.320.794.154</b>	<b>25.035.496.394</b>
<b>Dài hạn:</b>		
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	14.827.142.929	13.624.775.215
Chi phí trả trước dài hạn khác	210.352.964.569	207.884.365.909
<b>Cộng</b>	<b>918.315.957.179</b>	<b>780.090.318.145</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	34.296.764.537	34.296.764.537	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	373.048.244.317	373.048.244.317	361.189.361.615	361.189.361.615
<b>Cộng</b>	<b>653.365.058.043</b>	<b>653.365.058.043</b>	<b>454.863.718.524</b>	<b>454.863.718.524</b>

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
	Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất	242.083.441.762
<i>Khách hàng trả trước tiền chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An</i>	237.814.363.918	447.545.202.815
<i>Khác</i>	4.269.077.844	7.677.474.435
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	54.693.789.793	29.796.353.198
Công ty TNHH Youngwire VT	43.923.324.924	24.401.847.180
Công ty TNHH Concord International (Việt Nam)	-	92.159.641.728
Đối tượng khác	363.851.950.247	142.184.917.120
<b>Cộng</b>	<b>704.552.506.726</b>	<b>743.765.436.476</b>



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

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

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

	Tại ngày 01/01/2020 VND		Trong năm VND		Giảm do ngừng hợp nhất	Tại ngày 31/12/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp		Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	9.759.140.697	278.758.638.010	(272.726.882.395)	-	2.588.991.454	18.379.887.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.977.487.507	59.802.023.382	233.707.978.058	(242.877.362.011)	(2.163.455)	9.036.695.858	51.689.684.325
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.112.194.571	39.168.852.315	(39.079.695.030)	-	-	5.201.351.856
Thuế tài nguyên	-	2.012.768.062	21.344.801.679	(26.615.205.654)	-	4.498.650.869	1.241.014.956
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	9.000.000.000	17.082.644.394	60.531.603.475	(68.180.829.778)	-	-	433.418.091
Phí, lệ phí	-	655.622.816	45.698.446.464	(45.900.689.166)	-	-	453.380.114
Thuế khác	9.152.769	3.801.855.248	57.825.638.851	(56.462.722.868)	-	86.677.997	5.242.296.459
<b>Cộng</b>	<b>16.986.640.276</b>	<b>98.226.249.170</b>	<b>737.035.958.852</b>	<b>(751.843.386.902)</b>	<b>(2.163.455)</b>	<b>16.211.016.178</b>	<b>82.641.033.567</b>

(Xem trang tiếp theo)

**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	19.393.024.435	16.161.263.900
Chi phí phải trả khác	73.245.534.096	37.407.317.534
<b>Cộng</b>	<b>194.722.499.606</b>	<b>172.088.876.820</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>499.601.140.087</b>	<b>371.367.150.172</b>
<b>4.19. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
	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	178.055.341.207	138.092.082.210
Các doanh thu chưa thực hiện khác	13.505.101.692	4.384.742.307
<b>Cộng</b>	<b>191.560.442.899</b>	<b>142.476.824.517</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>4.146.669.817.711</b>	<b>3.863.630.273.332</b>

**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	57.181.594.727	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	82.657.172.528	73.431.020.679
<b>Cộng</b>	<b>199.217.327.474</b>	<b>398.001.771.661</b>
Dài hạn:		
Phải trả khác cho bên liên quan	-	117.952.800
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	97.893.613.239	-
Nhận ký quỹ, ký cược	113.069.730.801	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
<b>Cộng</b>	<b>245.732.295.314</b>	<b>161.071.153.338</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2020 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 31/12/2020 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	1.448.149.486.849	1.409.458.442.055	983.207.193.875	983.207.193.875
Vay dài hạn	2.912.969.631.023	2.912.969.631.023	1.536.422.182.621	687.914.162.217	3.761.477.651.427	3.761.477.651.427
<b>Cộng</b>	<b>3.857.485.780.104</b>	<b>3.857.485.780.104</b>	<b>2.984.571.669.470</b>	<b>2.097.372.604.272</b>	<b>4.744.684.845.302</b>	<b>4.744.684.845.302</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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:

- 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 660.860.658.464 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;
  - + Hệ thống cấp nước thị Trấn Định Quán và hệ thống cấp nước P. Tân Biên, TP. Biên Hòa;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai: Hệ thống cấp nước Xã Long Hưng Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước Vĩnh Cửu 15.000m<sup>3</sup>; Hệ thống cấp nước Thị trấn Trảng Bom Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước Xã Vĩnh Tân - Trị An; Hệ thống cấp nước Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành và Hệ thống cấp nước xã Long An, Huyện Long Thành;
  - + Công trình hệ thống cấp nước P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000 m<sup>3</sup>/ngày và các tài sản hình thành sau cải tạo, lắp đặt các tuyến ống trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2;
  - + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 1.193.768.816.929 VND và 299.562.633.307 VND.
  
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần 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 (bến sà lan 3.000 DWT) tại P. Long Bình Tân, Tỉnh Đồng Nai (Theo hợp đồng thế chấp số 094/14/VCB.BH);
  - + Chân đế trụ cầu thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại P. Long Bình Tân;
  - + 01 cầu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2 (Theo Hợp đồng thế chấp số 211/14/VCB.BH);
  - + Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m<sup>2</sup> (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai) (Theo hợp đồng thế chấp số 054.13);
  - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m<sup>2</sup> tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đồ 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 cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng là 252.109.965.261 VND.



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

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
  - + Mỏ đá Tân Cang;
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 5.775.787.060 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 14.575.720.775 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
  - + Quyền sử dụng đất có diện tích 150.860,4 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 18/2017/HĐSDDBS-QBVMT ngày 31 tháng 08 năm 2017;
  - + Quyền sử dụng đất có diện tích 190.261,3 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 04/2018/HĐSDDBS-QBVMT ngày 18 tháng 05 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.

*(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)****4.22. Vốn chủ sở hữu****4.22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

DVT: 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
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>3.765.000</b>	<b>107.307</b>	<b>182.186</b>	<b>(90)</b>	<b>(595.686)</b>	<b>422.162</b>	<b>15.473</b>	<b>956.448</b>	<b>3.056</b>	<b>2.872.458</b>	<b>7.728.314</b>
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	732.062	-	532.075	1.264.137
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	106.048	(11.142)	(94.906)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(62.819)	-	(50.465)	(113.284)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(188.246)	-	(353.960)	(542.206)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	(168)	-	-	-	-	-	(7.718)	-	-	(7.886)
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	(42)	-	(20)	(62)
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	51.862	-	-	(51.862)	-	-	-	84.580	84.580
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	5.397	-	6.939	(3.056)	12.430	21.710
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>3.765.000</b>	<b>107.139</b>	<b>234.048</b>	<b>(90)</b>	<b>(595.686)</b>	<b>481.745</b>	<b>4.331</b>	<b>1.341.718</b>	<b>-</b>	<b>3.097.098</b>	<b>8.435.303</b>

(Xem trang tiếp theo)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.22.1. 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
<b>Công ty con:</b>		
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
2.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
<b>Cộng</b>		<b>501.779.961.491</b>
<b>Công ty liên kết:</b>		
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
4.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	2.822.890.437
<b>Cộng</b>		<b>29.670.405.550</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>531.450.367.041</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

**4.22.2. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	144.546.155.265 (3.337.358.073)	250.417.243.023 (4.017.238.524)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	141.208.797.192 376.491.800	246.400.004.499 376.491.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>375</b>	<b>654</b>

(\*) 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 ngày 28 tháng 04 năm 2020.

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

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	144.546.155.265 (3.337.358.073)	250.417.243.023 (4.017.238.524)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ Số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	141.208.797.192 376.491.800 -	246.400.004.499 376.491.800 -
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	376.491.800	376.491.800
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>375</b>	<b>654</b>

(\*) 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 ngày 28 tháng 04 năm 2020.

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

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Ngoại tệ các loại:		
USD	69.961,87	109.918,27
EUR	15,00	15,00
Nợ khó đòi đã xử lý	8.591.826.351	8.620.208.452

**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**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	400.985.450.150	349.340.780.300
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	154.924.840.284	404.763.184.782
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	280.946.160.369	255.823.279.721
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	235.207.345.778	210.343.677.857
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải	241.665.295.063	211.156.819.914
Doanh thu khác	153.728.508.594	180.349.488.078
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.588.049)	(431.136)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.467.455.012.189</b>	<b>1.611.776.799.516</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	207.235.716.572	125.242.267.970
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	47.676.929.508	182.068.040.496
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	166.566.411.543	151.552.123.822
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	165.919.199.544	151.425.039.574
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải	211.125.736.389	180.888.502.719
Giá vốn khác	140.454.352.438	161.153.421.568
<b>Cộng</b>	<b>938.978.345.994</b>	<b>952.329.396.149</b>

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

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi tiền gửi	69.854.789.0879	30.613.386.783
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.649.304.619	8.143.951.209
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	34.065	10.515.238.784
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	-	12.553.689.014
Doanh thu tài chính khác	-	3.121.419.633
<b>Cộng</b>	<b>74.504.127.771</b>	<b>64.947.685.423</b>



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Lãi tiền vay	43.927.270.756	36.368.372.514
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	(576.070.996)	(207.663.095)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	80.534.420.954	660.752
Chi phí tài chính khác	906.205.868	
<b>Cộng</b>	<b>124.791.826.582</b>	<b>36.161.370.171</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí nhân viên	7.257.603.201	7.477.038.851
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.968.666.313	7.549.366.423
Chi phí khác bằng tiền	16.469.346.763	24.580.654.932
<b>Cộng</b>	<b>32.695.616.277</b>	<b>39.607.060.206</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	91.662.790.467	97.350.551.431
Chi phí vật liệu quản lý	767.048.620	1.122.824.362
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.851.726.433	3.610.214.209
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.438.300.328	5.317.593.111
Thuế, phí, lệ phí	2.538.170.679	3.876.364.761
Chi phí dự phòng	1.713.922.588	1.072.335.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.417.096.201	19.299.334.367
Chi phí khác bằng tiền	31.481.811.599	28.519.237.075
<b>Cộng</b>	<b>142.870.866.915</b>	<b>160.168.454.689</b>

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

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành của Tập đoàn	60.600.607.991	92.582.379.702

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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tài sản thuế hoãn lại	23.229.677.820	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	513.017.751	6.061.052.842	15.750.304.587	22.324.375.180
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	136.935.828	19.501.271.052	(8.716.457.746)	10.921.749.134
Tại ngày 01/01/2020	649.953.579	25.562.323.894	7.033.846.841	33.246.124.314
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	414.424.339	(3.436.772.117)	(6.994.098.716)	(10.016.446.494)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.064.377.918</b>	<b>22.125.551.777</b>	<b>39.748.125</b>	<b>23.229.677.820</b>

**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 kỳ**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.678.333.806.305	404.557.296.450

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

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(639.704.647.697)	(363.664.036.979)

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực kinh doanh khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh nhà và hạ tầng;
- Lĩnh vực kinh doanh cung cấp nước sạch;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cảng;
- Lĩnh vực kinh doanh xử lý chất thải;
- Các lĩnh vực khác.

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2020 đến 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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Doanh thu thuần</b>														
Từ khách hàng bên ngoài	400.985	349.341	154.925	404.763	280.946	255.823	235.207	210.344	241.665	211.157	153.727	180.349	1.467.455	1.611.777

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>														
Kết quả của bộ phận	193.749	224.098	107.247	222.695	114.380	104.271	69.288	58.919	30.539	30.268	13.273	19.196	528.476	659.447
Chi phí không phân bổ													(175.565)	(199.777)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													6.200	(11)
Lợi nhuận khác không phân bổ													8.429	9.029
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính													367.540	468.688
Thu nhập tài chính													74.504	64.948
Chi phí tài chính													(124.792)	(36.161)
Lợi nhuận trước thuế													317.252	497.475
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(60.601)	(92.582)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													(962)	12.447
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>													<b>255.689</b>	<b>417.340</b>

**Các thông tin khác**

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Tài sản không phân bổ													20.490.871	18.300.403
Nợ phải trả không phân bổ													12.055.569	10.570.287

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí mua sắm tài sản													(1.170.901)	(507.513)
Chi phí khấu hao													177.495	254.043

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.

**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:

	<b>Tại ngày 31/12/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng:</b>		
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 Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	-	1.416.580.001
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	-	2.007.390
	<b>489.875.404</b>	<b>4.238.470.458</b>
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>		

Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.4:

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.052.696.547	82.565.000
-----------------------------------	----------------	------------

**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	16.644.156.993	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 Sanki Sonadezi	-	108.518.000
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	-	12.314.475
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.14</b>	<b>34.296.764.537</b>	<b>35.747.895.654</b>

Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt Tổng Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	410.500.000	357.050.000
Thu nhập của nhân sự quản lý chủ chốt	1.917.000.000	1.805.607.000
<b>Cộng</b>	<b>2.327.500.000</b>	<b>2.162.657.000</b>

**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND
Thu nhập và thù lao	290.500.000	244.800.000

**10. 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

Việc báo cáo lại số liệu so sánh nêu trên là do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (công ty con) điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2019.



**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)**Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 <b>VND</b> (Được báo cáo lại)	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 <b>VND</b> (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	654	703
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	654	703

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ 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.

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

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



*Phan Đình Thám*  
**Phan Đình Thám**  
 Tổng Giám đốc  
 Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2021

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

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