

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Số: 131 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 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 Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Phan Đình Thám - Tổng giám đốc
- Loại thông tin công bố:
 - định kỳ
 - bất thường
 - 24h
 - theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng năm 2020 đã được kiểm toán và giải trình một số nội dung tại Báo cáo tài chính riêng năm 2020 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 25/03/2021 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng năm 2020 đã được kiểm toán; Văn bản giải trình số 130 /SNZ-KT ngày 25/03/2021.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phan Đình Thám

Số: 130/SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 25.. tháng 03 năm 2021

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

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

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

a/ Tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020:

Stt	Nội dung	Năm 2020 (đã kiểm toán)	Năm 2019 (đã kiểm toán)	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	418.944.170.834	367.158.641.273	Tăng 14,10%

Lý do: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 tăng chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động kinh doanh tại KCN Châu Đức tăng làm cho lợi nhuận tăng so với năm 2019.


b/ Chênh lệch số liệu báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 trước và sau kiểm toán:

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Tỷ lệ
1	Chi phí tài chính	-2.536.320.498	-5.213.576.487	Giảm 105,56%

Lý do:

- Chi phí tài chính giảm 105,56% là do hoàn nhập khoản trích dự phòng đầu tư tài chính số tiền 2.677.255.989 đồng.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phan Đình Thám



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

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

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

MỤC LỤC

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Số: 266/2021/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

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

Trịnh Thanh Thanh

Kiểm toán viên

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

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

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

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

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



Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

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



[Signature]
Phan Đình Hàm
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

[Signature]
Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

[Signature]
Nguyễn Thị Chung
 Người lập

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

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



Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 47 (31/12/2019: 50).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con trực tiếp:				
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22, Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	57,86%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Số 138, Đường Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 1, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3, KP Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	51,00%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	51,19%
6.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Số 12, Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%
Công ty con gián tiếp:				
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113 -116, Lô C2, Đường 9, KDC An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	37,95%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,22%
5.	Công ty Cổ phần Soandezi Bình Thuận	443 Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Tầng 1, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,45%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty liên kết:				
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Số 9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,01%
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	20,00%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Số 121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

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

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 45 năm

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng;
- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 02/2016 đến 31/12/2020 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp nhận ký lại phụ lục hợp đồng thay đổi đơn giá thuê đất.

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. Chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Quỹ lương

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

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Lãi tiền gửi

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập đầu tư

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

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

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

(Xem trang tiếp theo)



20
NG
IẢ
R
NG
T.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	-	72.516.189.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Amata	47.180.395.294	(*)	-	41.550.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	19.240.000.000	(*)	-	14.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	12.405.000.000	-	1.711.890.000	11.462.220.000	-
Cộng	140.648.474.294		-	129.778.474.294		-

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

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

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán là bên liên quan - Xem thêm mục 7	189.028.000	-
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Aquus	620.159.320	-
Công ty TNHH Công nghệ Môi trường Nông Lâm	158.400.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế - Xây dựng Kiến An Tường	157.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	70.125.000	1.753.679.850
Cộng	1.194.712.320	1.753.679.850
Dài hạn:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	200.000.000	200.000.000

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

Dài hạn:

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

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

4.6. Nợ xấu

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

4.7. Hàng tồn kho

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2020	3.646.591.259	7.307.357.943	1.532.749.000	12.486.698.202
Mua trong năm	-	-	984.520.000	984.520.000
Tại ngày 31/12/2020	<u>3.646.591.259</u>	<u>7.307.357.943</u>	<u>2.517.269.000</u>	<u>13.471.218.202</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2020	3.646.591.259	3.635.392.569	1.142.213.223	8.424.197.051
Khấu hao trong năm	-	608.870.672	252.537.750	861.408.422
Tại ngày 31/12/2020	<u>3.646.591.259</u>	<u>4.244.263.241</u>	<u>1.394.750.973</u>	<u>9.285.605.473</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2020	-	3.671.965.374	390.535.777	4.062.501.151
Tại ngày 31/12/2020	<u>-</u>	<u>3.063.094.702</u>	<u>1.122.518.027</u>	<u>4.185.612.729</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.245.620.930 VND.

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2020	13.631.953.886	1.412.200.200	15.044.154.086
Mua trong năm	-	236.886.364	236.886.364
Thanh lý	-	(1.032.200.200)	(1.032.200.200)
Tại ngày 31/12/2020	<u>13.631.953.886</u>	<u>616.886.364</u>	<u>14.248.840.250</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2020	3.468.044.118	854.818.068	4.322.862.186
Khấu hao trong năm	504.629.460	216.349.800	720.979.260
Thanh lý	-	(839.977.300)	(839.977.300)
Tại ngày 31/12/2020	<u>3.972.673.578</u>	<u>231.190.568</u>	<u>4.203.864.146</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2020	10.163.909.768	557.382.132	10.721.291.900
Tại ngày 31/12/2020	<u>9.659.280.308</u>	<u>385.695.796</u>	<u>10.044.976.104</u>

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

4.12. Chi phí trả trước

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Thù lao của người đại diện phần vốn góp, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	518.016.000	650.292.960
Cổ tức phải trả	23.440.000	149.929.440.000
Nhận ký quỹ, ký cược	775.000.000	4.199.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	86.628.744	33.855.306
Cộng	1.403.084.744	154.812.588.266
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan (*)	33.600.000.000	33.600.000.000

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

4.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

5.2. Giá vốn hàng bán

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí tài chính

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

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

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

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

Mối quan hệ

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.410.670.125	1.480.711.248
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị	1.242.637.652	1.413.803.048
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.193.544.752	1.324.630.103
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.172.690.488	1.324.630.103
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.393.514.780	826.599.813
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01/12/2020)	516.000.000	1.021.554.696
Ông Chu Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2019)	-	172.400.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	216.281.302	234.738.552
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	216.281.302	234.738.552
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 01/05/2020)	659.643.241	-
Bà Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2020)	159.423.281	880.048.844
Cộng		8.180.686.923	8.913.854.959
8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT			
		<u>Năm 2020 VND</u>	<u>Năm 2019 VND</u>
Thu nhập và thù lao		1.119.629.077	1.179.902.801
9. CAM KẾT VỐN			
Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:			
		<u>Tại ngày 31/12/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
Nhà xưởng 2 - KCN Châu Đức		13.413.296.032	-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

11. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

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




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


Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
Người lập