

Số: 211 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 18 tháng 4 năm 2022

**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 Báo cáo thường niên 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 18/4/2022 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên 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.

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



Phạm Trần Hòa Hiệp



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2021

TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Nền tảng vững chắc cho mọi khởi đầu

MỤC LỤC

03

Thông tin chung

50

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về tình hình hoạt động năm 2021

104

Quản trị công ty

122

Báo cáo phát triển bền vững

144

Báo cáo tài chính

01

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên tổng công ty	TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KCN
Tên giao dịch	SONADEZI
Giấy chứng nhận ĐKDN số	3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/5/2021
Vốn điều lệ đăng ký góp	3.765.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	3.765.000.000.000 đồng
Trụ sở chính	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại	(0251) 8860561
Số fax	(0251) 8860573
Email	contact@sonadezi.com.vn
Website	sonadezi.com.vn
Mã cổ phiếu	SNZ



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1995-2000

Với kinh nghiệm tích lũy được, Sonadezi tiếp tục phát triển các dự án trọng điểm:

- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải hiện đại nhất trong khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam tại thời điểm đó, sử dụng công nghệ tiên tiến từ Châu Âu với khả năng xử lý 8.000 m³/ngày đêm (Giai đoạn 1 là 4.000 m³/ngày đêm)
- Đầu tư vào lĩnh vực bất động sản dân dụng: Dự án đầu tư khu dân cư An Bình gần 20 ha, được chọn là 1 trong 10 công trình kiến trúc tiêu biểu nhân dịp kỷ niệm 310 năm Biên Hòa – Đồng Nai.
- Thành lập 3 xí nghiệp trực thuộc để quản lý vận hành hệ thống hạ tầng và chăm sóc khách hàng (Xí nghiệp hạ tầng KCN Biên Hòa 2, Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu, Xí nghiệp quản lý môi trường).

2005-2010

Ngày 01/07/2005, Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Sonadezi chính thức đi vào hoạt động gồm 20 Công ty thành viên và 02 đơn vị trực thuộc.

Đây là giai đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh có nhiều khó khăn, đầu tư nước ngoài giảm, cạnh tranh gay gắt. Sonadezi đã phát huy sức mạnh của các công ty thành viên để liên kết phát triển sản xuất kinh doanh, tìm kiếm đầu tư các dự án lớn, đầu tư nâng cao năng lực sản xuất và chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Một số kết quả cụ thể:

- Thành lập các KCN mới: KCN – đô thị Châu Đức (2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu), KCN Giang Điền (529,2 ha), KCN Thạnh Phú (177,2 ha), KCN Suối Tre (150 ha).
- Thành lập Trường Cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi chính thức đi vào hoạt động và tuyển sinh khóa I từ ngày 01/06/2005. Đây là mô hình Trường trực thuộc doanh nghiệp đầu tiên tại Đồng Nai.
- Đầu tư xây dựng các dự án mang tính đột phá: tòa nhà Sonadezi cao 20 tầng là tòa nhà cao nhất tại thành phố Biên Hòa, Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi với 04 khối tòa nhà 13 tầng là tổ hợp chung cư cao tầng đầu tiên tại Đồng Nai.
- Xây dựng Nhà máy cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 1 (công suất 100.000 m³/ngày đêm), Nhà máy cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2 (công suất 100.000 m³/ngày đêm).
- Triển khai đầu tư dự án BOT đường 768, dự án BT cầu Hóa An. Đầu tư nâng cấp Cảng Đồng Nai đạt công suất 3 triệu tấn/ năm và trang bị mới 02 cầu cảng công suất đến 70 tấn.

2015-nay

Đánh dấu cột mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển, ngày 01/02/2016, Sonadezi bước sang chặng đường phát triển mới thông qua việc chính thức hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 3.765 tỷ đồng, trong đó nhà nước sở hữu 99,54%.

Hiện nay, Tổng công ty Sonadezi bao gồm Công ty mẹ Tổng công ty và 16 công ty thành viên hoạt động trong 04 nhóm ngành nghề kinh doanh: Bất động sản công nghiệp và dân dụng; Xây dựng và vật liệu xây dựng; Dịch vụ hỗ trợ; Cung cấp nước.

Hoàn thiện tái cơ cấu, chuẩn hoá thương hiệu, bộ máy và mô hình kinh doanh để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển kế tiếp.

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

1990

1995

2000

2005

2010

2015

1990-1995

Ngày 15/12/1990, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1713/QĐ-UBT về việc thành lập Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa là doanh nghiệp nhà nước với ngành nghề kinh doanh ban đầu là phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

Trong giai đoạn đầu thành lập, Sonadezi mở rộng quy mô hoạt động với Dự án đầu tư xây dựng KCN Biên Hòa 2 (365 ha), là một trong những khu công nghiệp hình thành sớm nhất trong thời kỳ mở cửa thu hút đầu tư của tỉnh Đồng Nai.

Tiếp theo là KCN Gò Dầu (182,4 ha), là khu công nghiệp duy nhất có hệ thống cảng nội khu hoàn chỉnh với công suất đến 30.000 DWT.

Ngoài ra, tham gia dự án liên doanh với Tập đoàn Bangpakong Thái Lan để phát triển KCN Amata Việt Nam giai đoạn 1 (130 ha), liên doanh với Namfatt (Malaysia) thành lập Công ty liên doanh Việt - Namfatt sản xuất kết cấu thép xây dựng.

2000-2005

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa, Sonadezi đã tiến hành cổ phần hóa Xí nghiệp xây lắp và thành lập Công ty CP xây dựng Sonadezi, chính thức hoạt động từ ngày 07/01/2000.

Đây là giai đoạn phát triển mạnh mẽ của Sonadezi, đạt được kết quả vượt bậc, phát triển nhiều dự án mới:

- Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng KCN Biên Hòa 1 (340 ha).
- Dự án đầu tư xây dựng KCN – Đô thị Long Thành (488 ha), là mô hình mới của khu công nghiệp kết hợp với các khu dân cư và kỹ túc xá công nhân.
- Dự án đầu tư xây dựng KCN Xuân Lộc (108 ha) là khu công nghiệp miền núi thuộc địa bàn xa xôi và khó khăn.
- Dự án Khu dân cư Trảng Bom (10 ha), khu dân cư Tam An 1 và Tam An 2 (65 ha), khu dân cư Phước Lai (01 ha).

Xây dựng và đạt chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2000.

2010-2015

Ngày 29/04/2010, Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa chuyển thành Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp (Sonadezi) hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1042/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Năm 2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã bàn giao cho Sonadezi quản lý phần vốn nhà nước tại CTCP KCN Định Quán và chuyển giao Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô Thị Môi trường Đồng Nai làm thành viên của Sonadezi.

THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC CỦA TỔNG CÔNG TY SONADEZI





THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU



- | | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">1998</p> <p>Huân chương lao động hạng ba</p> <p style="text-align: center;">2003</p> <p>Huân chương lao động hạng hai</p> <p style="text-align: center;">2006</p> <p>Danh hiệu Anh hùng lao động
Cúp vàng thương hiệu tại hội chợ triển lãm Ngành xây dựng Vietbuild
Cúp vàng thương hiệu và nhãn hiệu (do UBMTTQVN trao tặng)</p> <p style="text-align: center;">2007</p> <p>Danh hiệu Người sử dụng lao động tiêu biểu năm 2006-2007 (Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam trao tặng)</p> <p style="text-align: center;">2013</p> <p>Bằng khen xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức Công đoàn vững mạnh (Ban chấp hành Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam trao tặng)</p> <p style="text-align: center;">2016</p> <p>Danh hiệu Doanh nghiệp xuất sắc tỉnh Đồng Nai lần thứ VI năm 2016 (UBND tỉnh trao tặng)
Bằng khen cho doanh nghiệp có thành tích tốt trong hoạt động SXKD từ năm 2013 - 2015 (UBND tỉnh trao tặng)
Cờ thi đua của Chính phủ
Cup Doanh nghiệp Suất sắc (UBND tỉnh trao tặng)</p> <p style="text-align: center;">2017</p> <p>Cờ thi đua xuất sắc của UBND tỉnh Đồng Nai
Huân chương lao động hạng nhất</p> | <p style="text-align: center;">2018</p> <p>Cờ thi đua xuất sắc của UBND tỉnh
Cờ thi đua của chính phủ
Bằng khen thưởng phong trào thi đua “Vì nạn nhân chất độc màu da cam” giai đoạn 2013-2018 (UBND tỉnh trao tặng)
Bằng khen thưởng tham gia cuộc vận động “Vì người nghèo” và phong trào xây dựng “Nhà đại đoàn kết” xóa nhà dột nát cho người nghèo trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2000-2018 (UBND tỉnh trao tặng)</p> <p style="text-align: center;">2019</p> <p>Cờ thi đua xuất sắc của UBND tỉnh
Bằng khen thưởng đóng góp tích cực cho vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam trao tặng)
Top 50 nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2019 (Do Hội sở hữu Trí tuệ Việt Nam công nhận)</p> <p style="text-align: center;">2020</p> <p>Top 50 nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam lần 2 năm 2020 (Do Hội sở hữu Trí tuệ Việt Nam công nhận)
Cờ thi đua xuất sắc trong phong trào yêu nước 5 năm giai đoạn 2015-2019 của UBND tỉnh Đồng Nai
Top 10 Doanh nghiệp UpCom có chất lượng công bố thông tin và minh bạch tốt năm 2019-2020</p> <p style="text-align: center;">2021</p> <p>Top 10 công ty BĐS uy tín do Vietnam Report công bố ngày 19/3/2021
Cờ thi đua xuất sắc hạng ba của UBND tỉnh
Bằng khen vì đã có thành tích trong công tác phòng chống dịch Covid-19 (UBND tỉnh trao tặng)</p> |
|--|---|

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

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



ĐỊA BÀN KINH DOANH



CÁC KCN SONADEZI

1. Khu công nghiệp Biên Hoà 1
2. Khu công nghiệp Biên Hoà 2
3. Khu công nghiệp Gò Dầu
4. Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2
5. Khu công nghiệp Long Thành
6. Khu công nghiệp Xuân Lộc
7. Khu công nghiệp Châu Đức
8. Khu công nghiệp Giang Điền
9. Khu công nghiệp Suối Tre
10. Khu công nghiệp Thạnh Phú
11. Khu công nghiệp Tân Đức

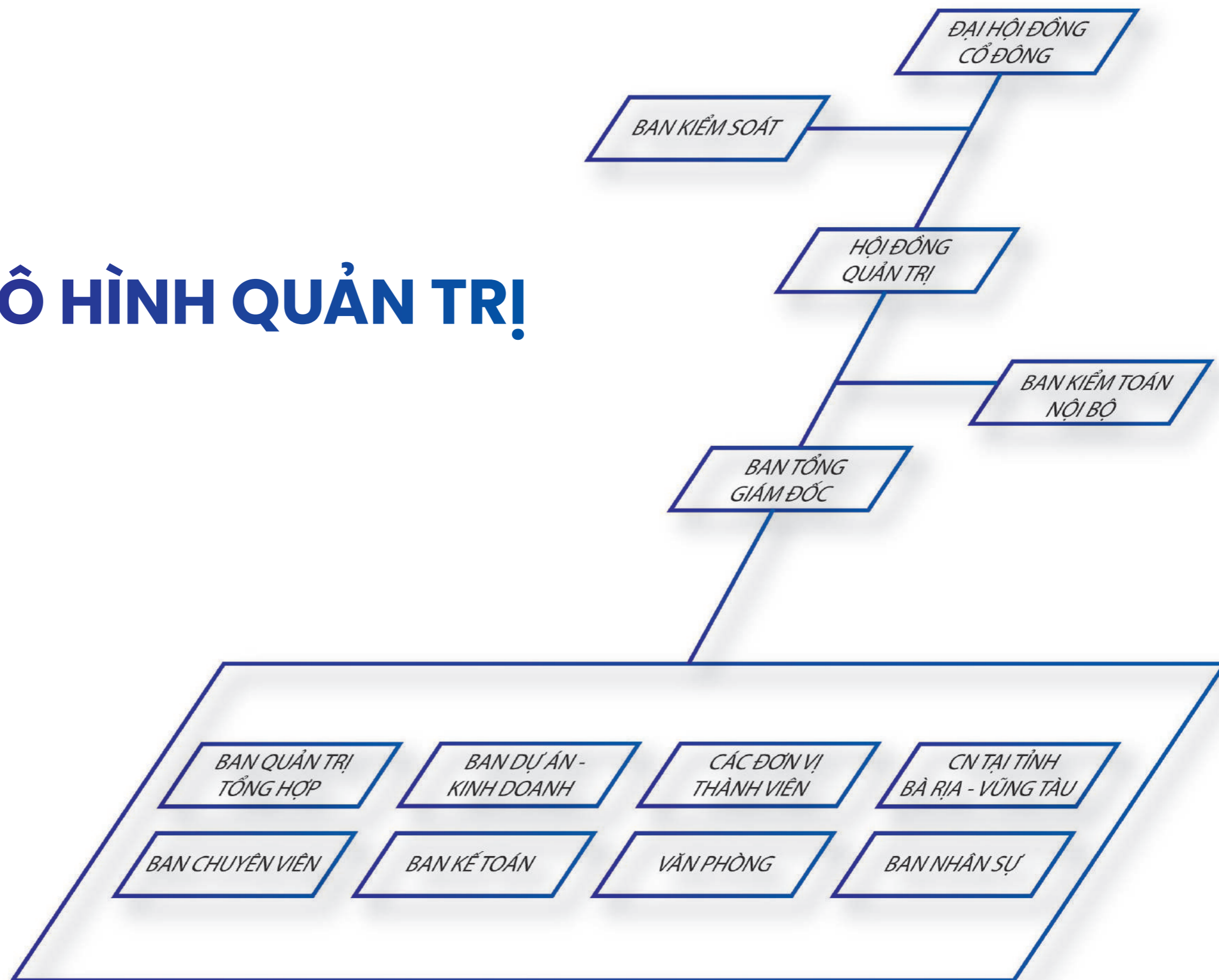
CẢNG BIỂN & CẢNG SÔNG

1. Cảng Sài Gòn
2. Cảng Tân Thuận Đông
3. Cảng Biển Đông
4. Cảng VICT
5. Cảng Long Bình Tân
6. Cảng Tân Cảng
7. Cảng Cát Lái
8. Cảng Gò Dầu A
9. Cảng Quốc tế Sài Gòn
10. Cảng Phú Mỹ
11. Cảng Quốc tế SP-PSA
12. Cảng Quốc tế Cái Mép (CM-ODA)
13. Cảng Sơn Mỹ
14. Cảng Phan Thiết

CẢNG HÀNG KHÔNG

1. Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất
2. Sân bay Quốc tế Long Thành
3. Sân bay Vũng Tàu
4. Sân bay Phan Thiết

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ





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



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



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



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



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



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



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

TỔNG QUAN VỀ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN



CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH

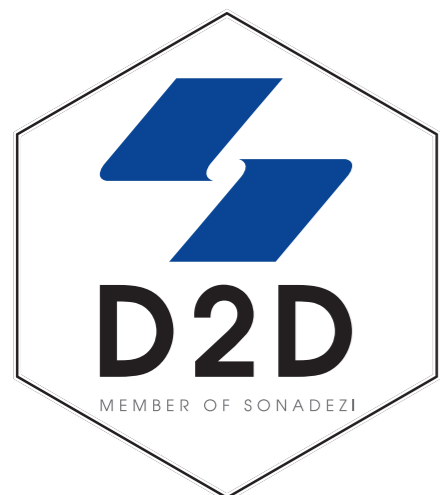


Địa chỉ	Đường số 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600649539 cấp ngày 18/08/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 02/07/021
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp
Vốn điều lệ	200.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	102.380.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,19%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.689.862
Doanh thu	416.564
Lợi nhuận trước thuế	123.481
Lợi nhuận sau thuế	101.123

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2



Địa chỉ	H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600259560 cấp ngày 03/01/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 20/05/2021
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp
Vốn điều lệ	303.047.580.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	175.341.600.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	57,86%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.786.012
Doanh thu	516.612
Lợi nhuận trước thuế	303.371
Lợi nhuận sau thuế	242.715

CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH



Địa chỉ	Số 1, Đường 3a, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3601867699 cấp ngày 01/07/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 25/5/2021
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	138.670.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,22%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.197.771
Doanh thu	351.307
Lợi nhuận trước thuế	128.670
Lợi nhuận sau thuế	104.760

CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN

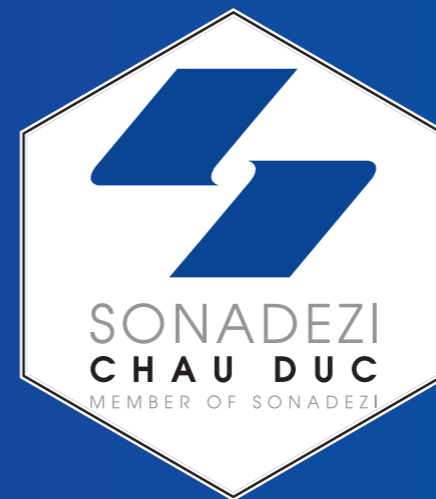


Địa chỉ	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3603474037 cấp ngày 01/07/2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21/12/2020
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp
Vốn điều lệ	548.980.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	255.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,45%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	3.795.238
Doanh thu	324.429
Lợi nhuận trước thuế	73.080
Lợi nhuận sau thuế	58.030

CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC



Địa chỉ	Tầng 9 Tòa nhà Sonadezi, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600899948 cấp ngày 26/06/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 16/06/2021
Ngành nghề	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư
Vốn điều lệ	1.000.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	468.400.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,84%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	5.616.375
Doanh thu	730.844
Lợi nhuận trước thuế	396.685
Lợi nhuận sau thuế	323.629

CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH



Địa chỉ	Số 113 – 116 Lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600449307 cấp ngày 12/01/2000 và đăng ký thay đổi ngày lần thứ 14 ngày 10/05/2021
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình
Vốn điều lệ	31.125.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	11.812.500.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	37,95%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	682.041
Doanh thu	318.847
Lợi nhuận trước thuế	28.225
Lợi nhuận sau thuế	22.916

CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN



Địa chỉ	443 khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
Giấy chứng nhận ĐKDN	3401205899 cấp ngày 05/06/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 03/12/2021
Ngành nghề	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
Vốn điều lệ	400.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	168.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	42,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	412.280
Doanh thu	16.254
Lợi nhuận trước thuế	9.459
Lợi nhuận sau thuế	7.512

CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI



Địa chỉ	121 Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	4703000287 cấp ngày 01/11/2005 và đăng ký thay đổi ngày 20/02/2020
Ngành nghề	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng
Vốn điều lệ	24.360.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	8.769.600.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	36,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	2.343.656
Doanh thu	126.568
Lợi nhuận trước thuế	24.762
Lợi nhuận sau thuế	21.360

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



Địa chỉ	Số 138, Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600259352 cấp ngày 29/09/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 07/01/2021
Ngành nghề	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ
Vốn điều lệ	88.340.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	46.193.400.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	52,29%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	187.035
Doanh thu	164.309
Lợi nhuận trước thuế	10.455
Lợi nhuận sau thuế	9.020

CÔNG TY CP XÂY DỰNG ĐỒNG NAI



Địa chỉ	Số 09, Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600510590 cấp ngày 25/10/2001 và đăng ký thay đổi ngày 25/9/2019
Ngành nghề	Xây dựng công trình
Vốn điều lệ	21.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	8.400.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	132.205
Doanh thu	131.424
Lợi nhuận trước thuế	1.570
Lợi nhuận sau thuế	1.319

CÔNG TY CP SƠN ĐỒNG NAI



Địa chỉ	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600451024 cấp ngày 01/03/2000 và đăng ký thay đổi ngày 17/04/2020
Ngành nghề	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo
Vốn điều lệ	15.182.180.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	4.555.440.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	30,01%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	72.367
Doanh thu	122.320
Lợi nhuận trước thuế	15.221
Lợi nhuận sau thuế	13.028

CÔNG TY CP CẢNG ĐỒNG NAI



Địa chỉ	1B – D3 Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600334112 cấp ngày 04/01/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/08/2019
Ngành nghề	Kinh doanh dịch vụ cảng biển
Vốn điều lệ	185.219.540.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	94.462.200.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.141.848
Doanh thu	904.376
Lợi nhuận trước thuế	200.587
Lợi nhuận sau thuế	160.781

CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG SONADEZI



Địa chỉ	Số 12, Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600274914 cấp ngày 07/08/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07/12/2020
Ngành nghề	Dịch vụ đô thị môi trường
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	192.128.460.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	64,04%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	688.934
Doanh thu	368.364
Lợi nhuận trước thuế	37.515
Lợi nhuận sau thuế	30.045

CÔNG TY CP DỊCH VỤ SONADEZI



Địa chỉ	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600890938 cấp ngày 15/5/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/6/2019
Ngành nghề	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại
Vốn điều lệ	50.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	10.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	20,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	409.185
Doanh thu	466.451
Lợi nhuận trước thuế	36.760
Lợi nhuận sau thuế	31.999

TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN TRỊ SONADEZI



Địa chỉ	Số 01, đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	Quyết định số 2979/QĐ-BGD&ĐT-TCCB ngày 01/6/2005
Ngành nghề	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ
Vốn điều lệ	85.484.161.847 đồng
Vốn góp của Sonadezi	34.193.664.738 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	96.209
Doanh thu	35.856
Lợi nhuận trước thuế	4.563
Lợi nhuận sau thuế	4.067

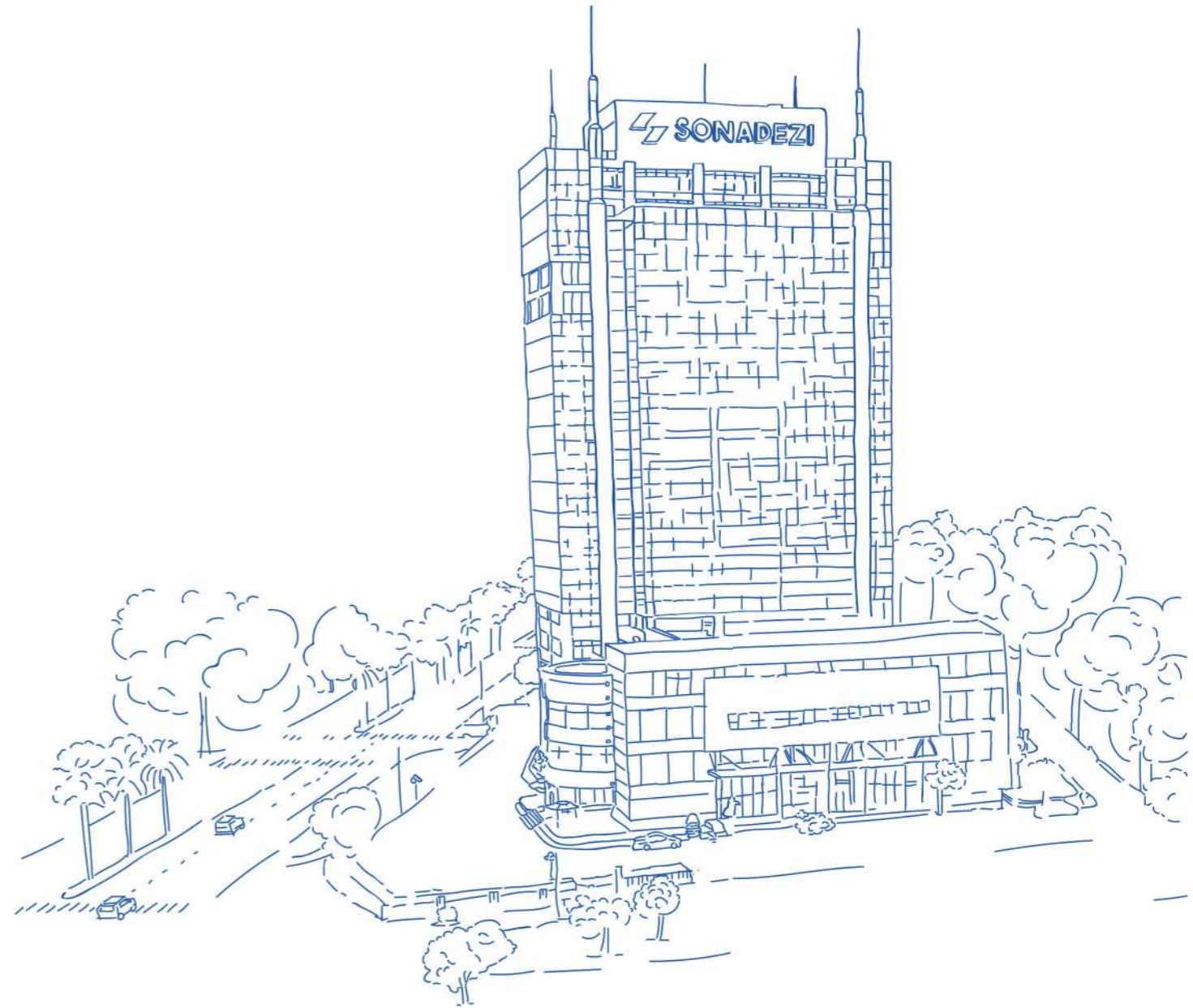
CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI



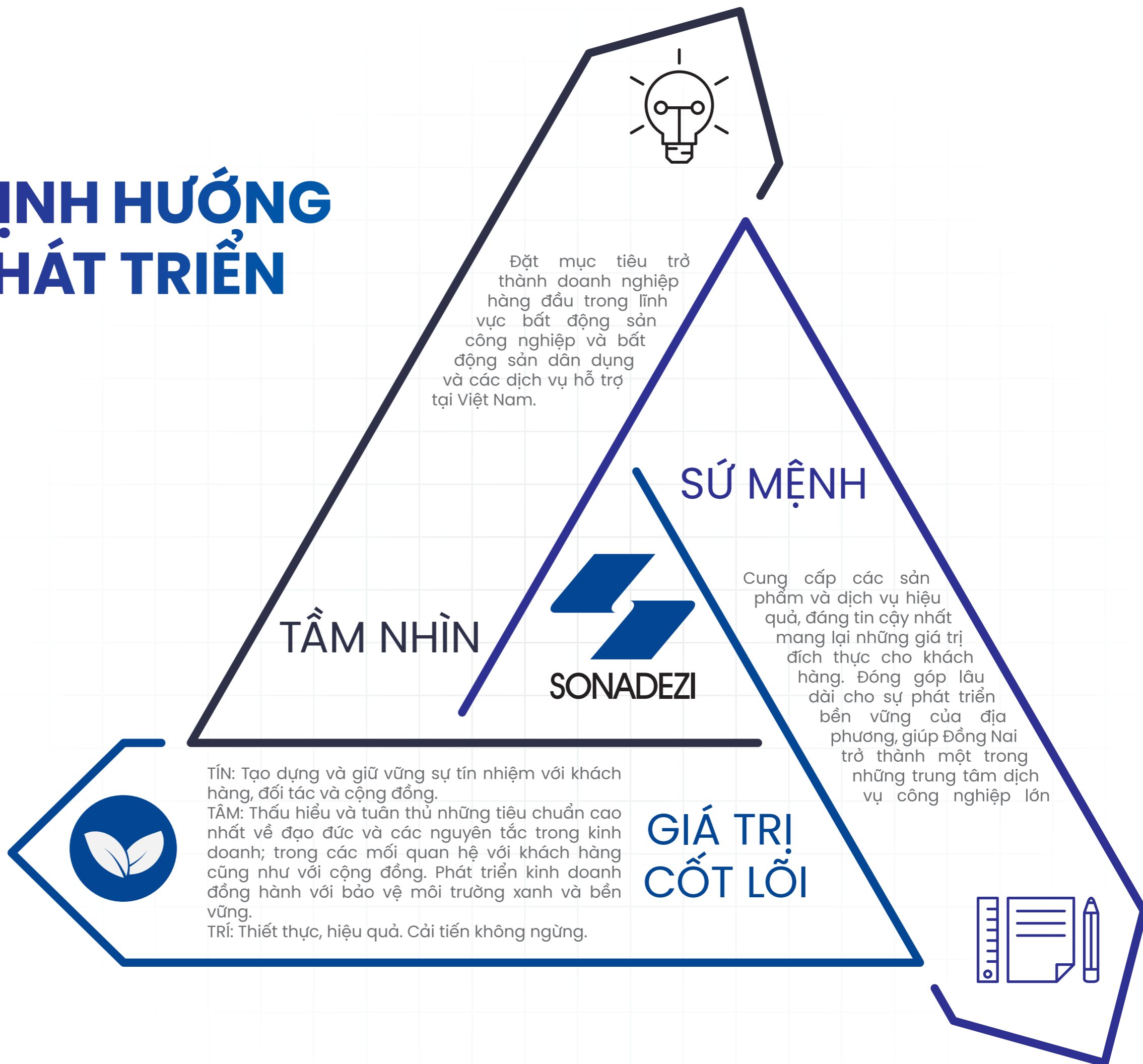
Địa chỉ	48 Cách Mạng Tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Giấy chứng nhận ĐKDN	3600259296 cấp ngày 07/4/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 11/5/2021
Ngành nghề	Khai thác nước sạch
Vốn điều lệ	1.200.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	76.786.920.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	63,99%

KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	3.605.897
Doanh thu	1.173.427
Lợi nhuận trước thuế	393.602
Lợi nhuận sau thuế	373.124



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Phát triển năng lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và đạt được sự phát triển an toàn, bền vững cho toàn hệ thống. Tạo ra sự cộng hưởng, gắn kết về sứ mệnh và giá trị cốt lõi để mang lại những thành quả và giá trị đóng góp lớn hơn. Đó thực sự là một mục tiêu cần rất nhiều nỗ lực, nhất là trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế thế giới, đồng thời việc tiếp cận và đầu tư dự án mới gặp nhiều khó khăn, sự cạnh tranh ngày càng lớn.

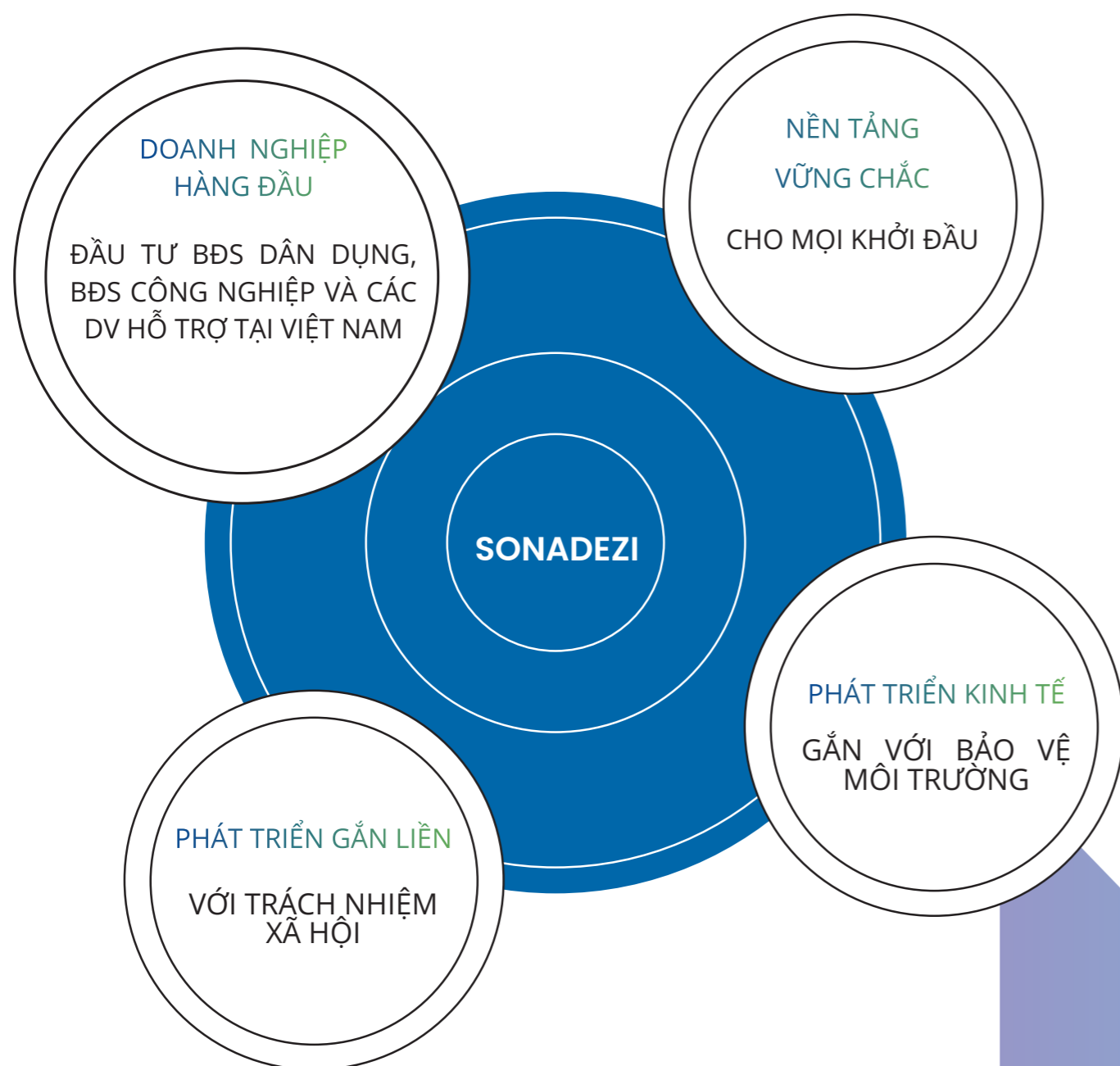
- Giữ vững vị thế Top 10 công ty bất động sản công nghiệp uy tín.
- Phát huy giá trị doanh nghiệp, giá trị thương hiệu trên nền tảng tạo ra giá trị gia tăng cho xã hội, khách hàng, cổ đông và CBNV.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- ◇ Nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, không chỉ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mà ở các địa phương khác để phát huy nguồn lực đã tích lũy và tạo bước tăng trưởng cho Tổng công ty.
- ◇ Đầu tư các KCN vẫn là lĩnh vực cốt lõi của Sonadezi và hướng đến sử dụng năng lượng xanh – sạch, năng lượng tái tạo trong phát triển KCN.
- ◇ Tiếp tục phát triển các sản phẩm, dịch vụ đáp ứng cho KCN như các dự án đô thị vệ tinh xung quanh các KCN...
- ◇ Tiếp tục chú trọng xây dựng đội ngũ để đáp ứng nhu cầu phát triển trong thời kỳ mới, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số vào công tác quản trị, điều hành.
 - ◇ Tiếp tục nỗ lực tái cấu trúc toàn diện, thay đổi tư duy kinh doanh trong bối cảnh mới và triển khai đầu tư hiệu quả nhằm tạo nên sức mạnh mới, định vị lại mình ở một tầm vóc mới, diện mạo mới để nắm bắt, tận dụng được các cơ hội phát triển.



MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



CÁC RỦI RO

RỦI RO LÃI SUẤT VÀ TỶ GIÁ

LÃI SUẤT

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

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

TỶ GIÁ

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



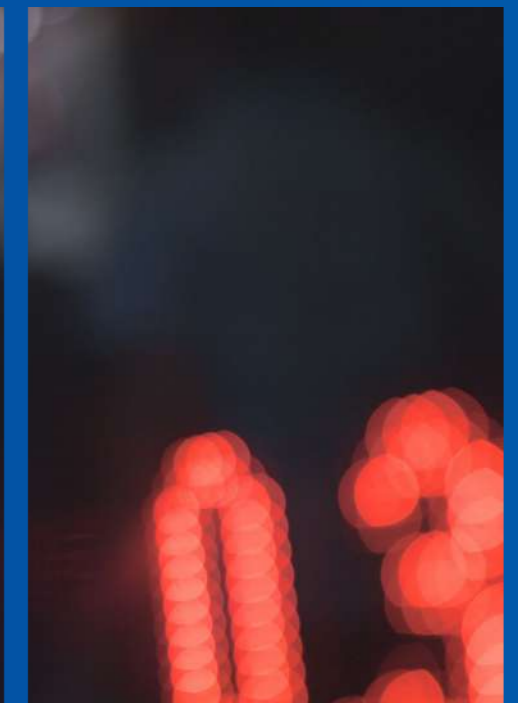
RỦI RO KINH TẾ

Năm 2021, đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp trên toàn cầu với những biến chủng mới, cản trở đà phục hồi của kinh tế thế giới. Đại dịch Covid-19 kéo dài đã đẩy kinh tế thế giới rơi vào trạng thái khủng hoảng trầm trọng nhất kể từ năm 1930, mặc dù kinh tế thế giới đang trên đà phục hồi nhưng tăng trưởng không đồng đều giữa các khu vực, lạm phát toàn cầu tiếp tục gây ra nhiều rủi ro tiềm ẩn. Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, tăng trưởng kinh tế năm 2021 chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 30 năm qua. Nhiều tỉnh, thành phố là đầu tàu kinh tế, trọng điểm sản xuất công nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề như Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Long An, Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang,...

Trước tình hình đó, Chính phủ đã ban hành những quyết sách kịp thời để phòng chống sự lây lan của dịch bệnh và phát triển kinh tế đảm bảo an sinh xã hội. Đặc biệt là Nghị quyết 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 về ban hành quy định tạm thời “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả của dịch Covid-19”, cùng với các chính sách đảm bảo an sinh xã hội khác. Điều này đã “cởi trói” dần cho nền kinh tế, các hoạt động sản xuất kinh doanh được hoạt động trở lại trong trạng thái bình thường mới, lưu thông giữa các tỉnh, thành phố đã cởi mở hơn, kinh tế dần hồi phục và tăng trưởng trở lại ở những tháng cuối năm. Mặc dù tăng trưởng kinh tế năm 2021 chỉ đạt 2,58% so với năm trước, nhưng đây vẫn được coi là một thành công lớn của nước ta trong việc phòng chống dịch bệnh, duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh.

Khả năng phục hồi tăng trưởng kinh tế của các quốc gia tùy thuộc vào chính sách kiểm soát dịch bệnh và quy mô các gói phục hồi kinh tế. Tại Việt Nam, dự báo của các tổ chức quốc tế uy tín đều đánh giá Việt Nam có khả năng phục hồi trở lại cao ở mức 6% đến 6,5% vào năm 2022 trong bối cảnh mà dịch bệnh được kiểm soát, tỷ lệ tiêm chủng được phủ rộng và biến chủng mới Omicron không gây ra nhiều thiệt hại đối với nền kinh tế. Trong năm 2022, bên cạnh nỗ lực thực hiện tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được giao, hệ thống Sonadezi sẽ tiếp tục nghiên cứu, phát triển các dự án mới và hết sức cẩn trọng trong từng quyết định để đảm bảo sự phát triển an toàn. Cùng với đó, mục tiêu lớn nhất của Sonadezi là phát triển nội lực trên 4 nền tảng chính như sau:

- Thứ nhất là đảm bảo nguồn nhân lực cho sự phát triển của hệ thống.
- Thứ hai là tiếp tục đẩy mạnh chuyển đổi số.
- Thứ ba là tư duy và vận hành linh hoạt.
- Thứ tư là tiếp tục phát huy tốt sự phối hợp, hỗ trợ, liên kết đầu tư, kinh doanh giữa các đơn vị và sự đoàn kết, thống nhất trong hệ thống.



RỦI RO ĐẶC THÙ

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

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

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

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

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

RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT



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

RỦI RO KHÁC

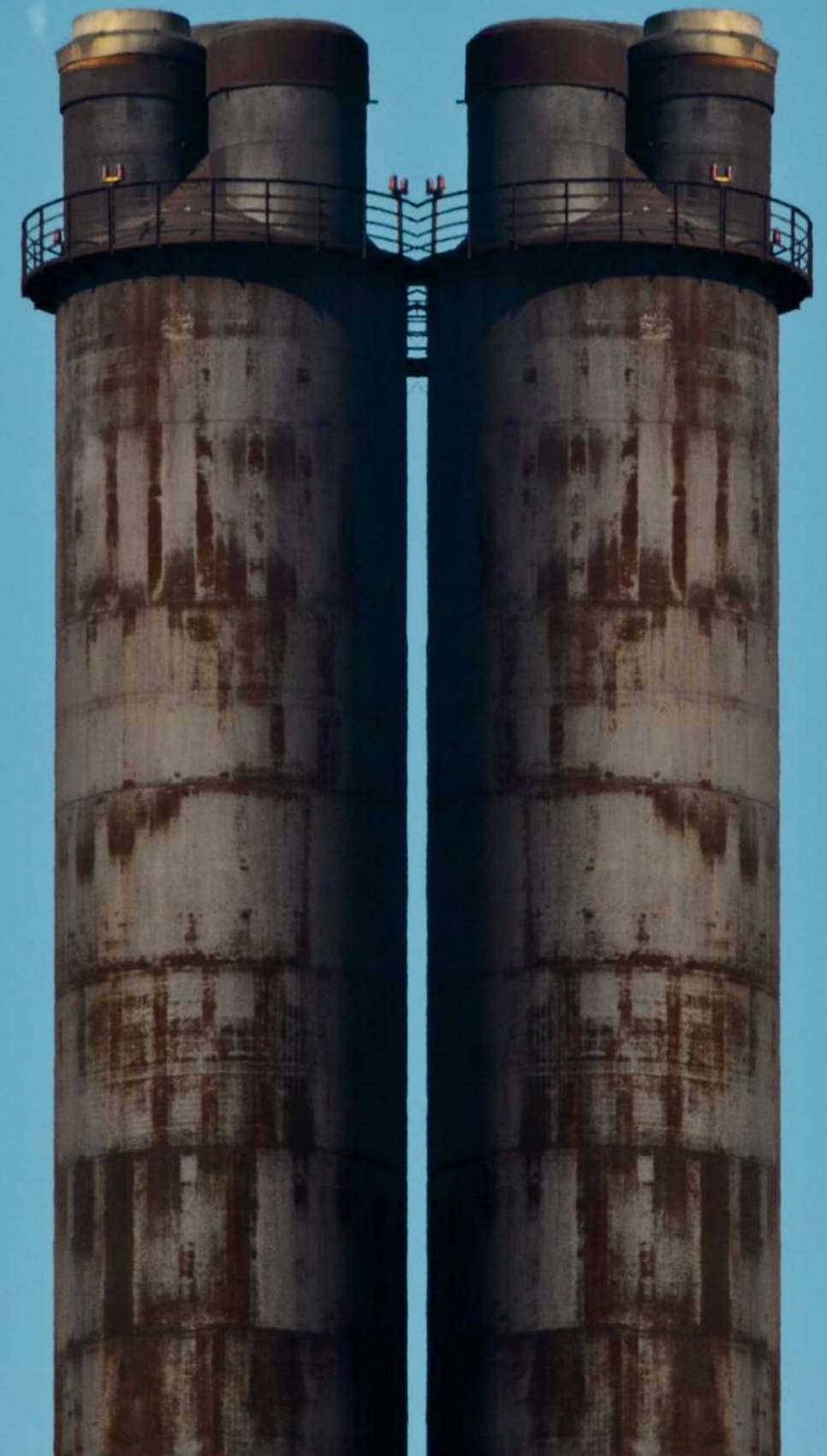
Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty còn chịu những rủi ro khác của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt, v.v... Đây là những rủi ro bất khả kháng nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cho Tổng Công ty. Theo đó, để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này,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

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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

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

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





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD
NĂM 2021

02



THƯ NGỎ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính thưa Quý Cơ quan, Đối tác, Nhà đầu tư,

Nhìn chung, mặc dù đại dịch Covid-19 bùng phát, kéo dài 2/3 thời gian của năm 2021 cho đến nay, Tổng Công ty Sonadezi không có doanh nghiệp nào bị lỗ, đảm bảo an toàn nguồn nhân lực, thực hiện đa nhiệm vụ: vừa phòng chống dịch, vừa tổ chức sản xuất an toàn, đảm bảo cung ứng các dịch vụ thiết yếu trong thời gian giãn cách xã hội (cấp nước, đô thị môi trường, dịch vụ cảng), cùng với hệ thống chính quyền tổ chức các gian hàng cung ứng, hỗ trợ lương thực, thực phẩm thiết yếu, an sinh cho người dân, hỗ trợ thiết bị, sinh phẩm y tế và kinh phí cho lực lượng tuyến đầu chống dịch...

Do tác động của dịch bệnh và các biện pháp giãn cách xã hội để phòng chống dịch, nhóm ngành xây dựng và vật liệu xây dựng chịu ảnh hưởng nặng nề nhất. Tuy nhiên, Tổng Công ty Sonadezi đã nỗ lực khắc phục khó khăn, linh hoạt thích ứng và kịp thời đưa ra các giải pháp sản xuất kinh doanh phù hợp.

Kết quả năm 2021, Tổng Công ty Sonadezi đã hoàn thành vượt kế hoạch đề ra. Cụ thể, kết quả hợp nhất của Tổng Công ty Sonadezi ghi nhận tổng doanh thu đạt 5.556 tỷ đồng (đạt 116,48% kế hoạch năm), lợi nhuận sau thuế đạt 1.497 tỷ đồng (đạt 148,00% kế hoạch năm), nộp ngân sách đạt 1.051 tỷ đồng (đạt 188,81% kế hoạch năm), tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt 19,58% (đạt 142,60% kế hoạch năm).

Trong lĩnh vực thu hút đầu tư, Tổng Công ty Sonadezi đã thu hút được 22 dự án, gồm 10 dự án FDI và 12 dự án DDI với tổng vốn đăng ký 65,7 triệu USD và 1.529 tỷ đồng. Lũy kế đến nay, các KCN của Tổng Công ty Sonadezi đã thu hút 858 dự án (gồm 614 dự án FDI và 244 dự án DDI) với tổng vốn đăng ký hơn 10,47 tỷ USD và 20.257,5 tỷ đồng.

Về hoạt động triển khai dự án, sản phẩm, dịch vụ mới, trong mảng bất động sản KCN, Công ty CP Sonadezi Bình Thuận tiếp tục triển khai dự án KCN Tân Đức (quy mô 300 ha) tại xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Dự án này sẽ được đưa vào khai thác trong năm 2022, dự kiến thu hút khoảng 100 doanh nghiệp với số vốn đầu tư 300 - 400 triệu USD và tạo việc làm cho khoảng 11.000 lao động. Trong mảng dịch vụ hỗ trợ, Cảng Đồng Nai đã đầu tư xây dựng thêm một bến tàu 30.000DWT tại Cảng Gò Dầu - khu B; Công ty CP Dịch vụ Sonadezi đã triển khai thêm dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải y tế phát sinh do dịch Covid -19...

Trong năm 2021, Tổng Công ty Sonadezi đã đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và hướng tới số hóa dữ liệu toàn bộ hệ thống Sonadezi. Quá trình chuyển đổi số sẽ là một trong những nền tảng để Tổng Công ty Sonadezi phát triển trong bối cảnh mới, giúp Tổng Công ty Sonadezi nâng cao hiệu quả về quản trị, kiểm soát, điều hành và mở rộng kinh doanh, từ đó gia tăng năng lực cạnh tranh trong xu thế kinh tế số đang diễn ra mạnh mẽ trên toàn cầu.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC



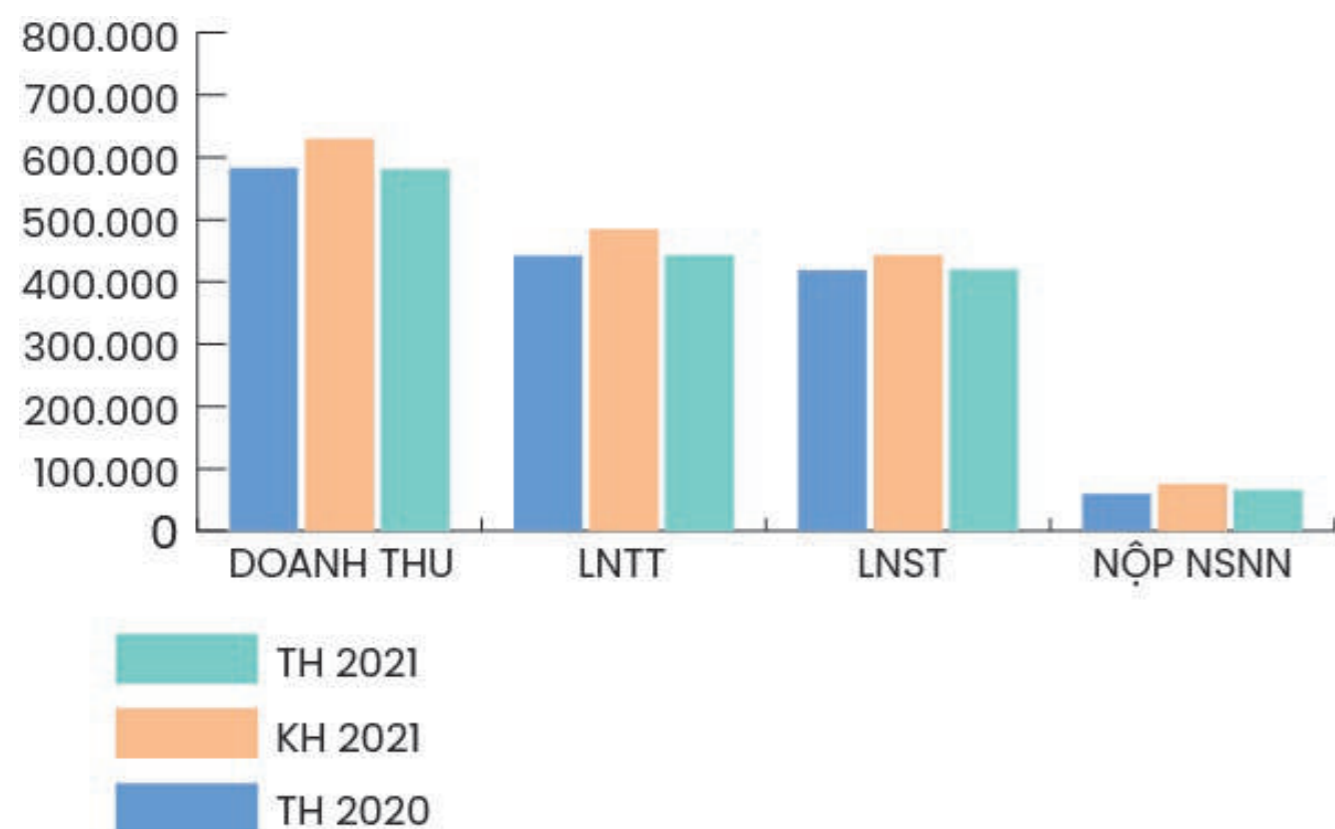
(Handwritten signature)

Trần Thanh Hải

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

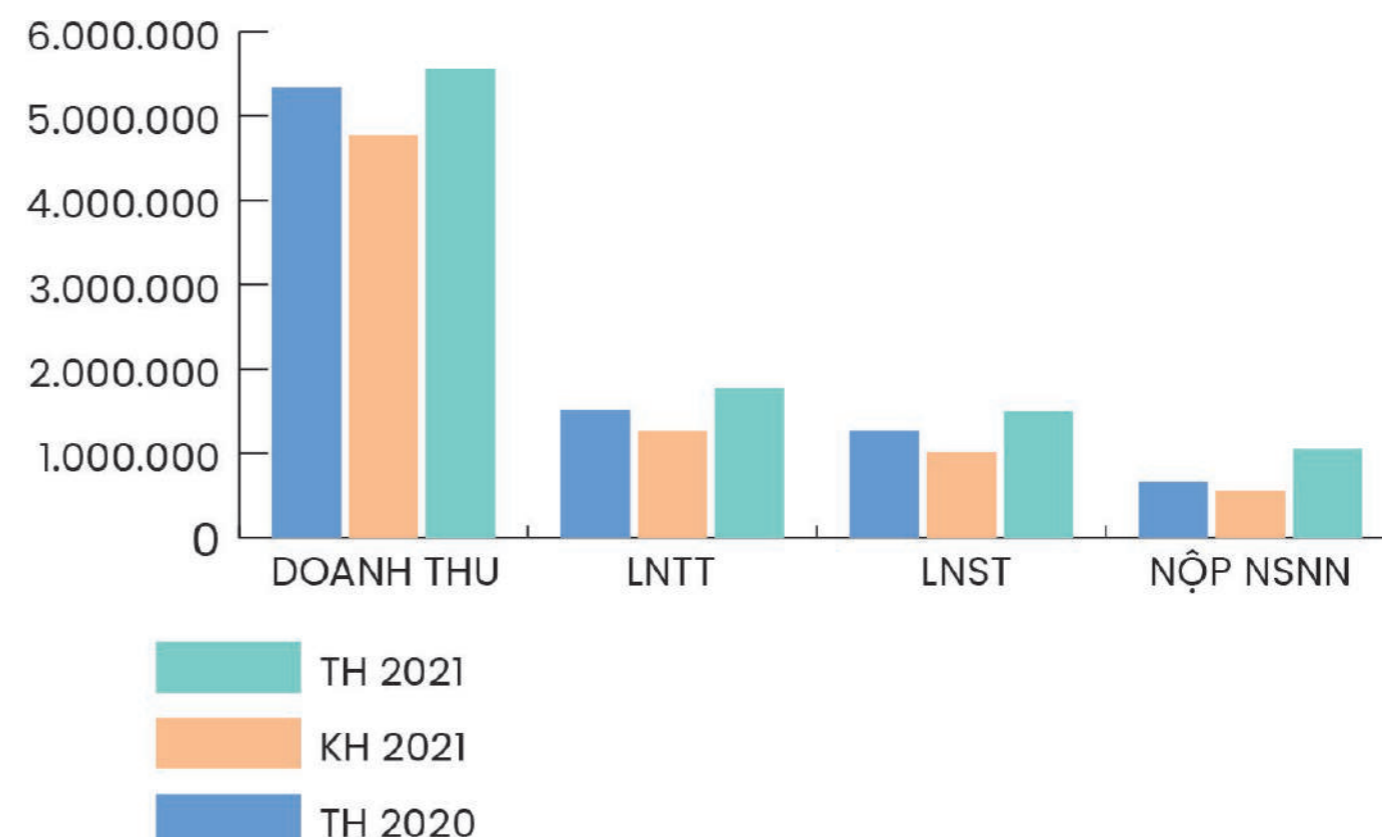
CÔNG TY MẸ

STT	CHỈ TIÊU	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021/ KH 2021	TH 2021/ TH 2020
1	Doanh thu	582.404	629.454	581.006	92,30%	99,76%
2	Lợi nhuận trước thuế	441.283	484.266	442.492	91,37%	100,27%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	418.944	442.272	419.299	94,81%	100,08%
4	Nộp NSNN	59.395	75.597	65.399	86,51%	110,11%
5	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	11,01%	11,56%	10,96%	94,81%	99,55%



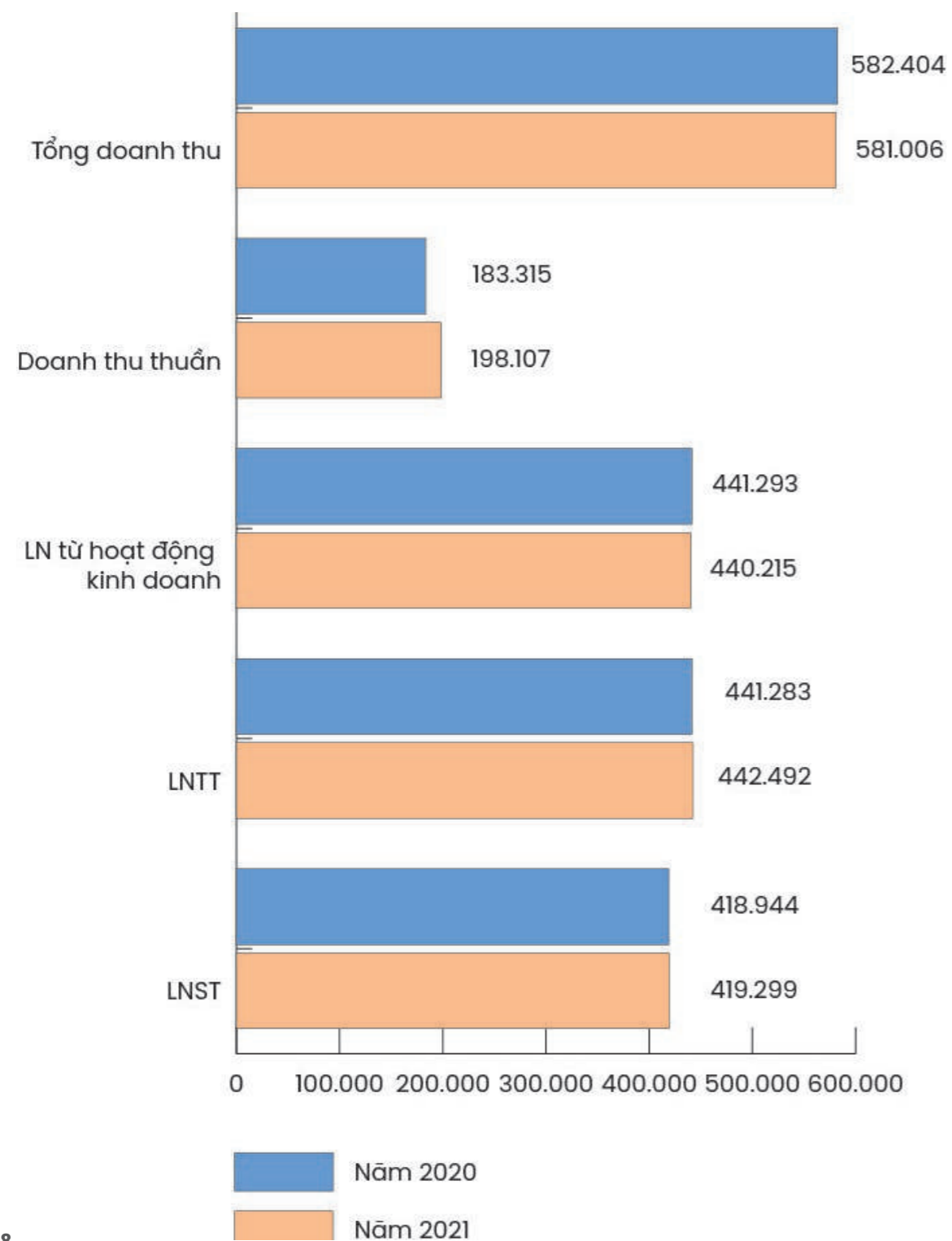
HỢP NHẤT

STT	CHỈ TIÊU	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021/ KH 2021	TH 2021/ TH 2020
1	Doanh thu	5.338.571	4.770.000	5.556.255	116,48%	104,08%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.516.188	1.264.860	1.772.802	140,16%	116,92%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.269.788	1.011.888	1.497.634	148,00%	117,94%
4	Nộp NSNN	662.763	556.734	1.051.195	188,81%	158,61%
5	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	17,67%	13,73%	19,58%	142,60%	110,81%

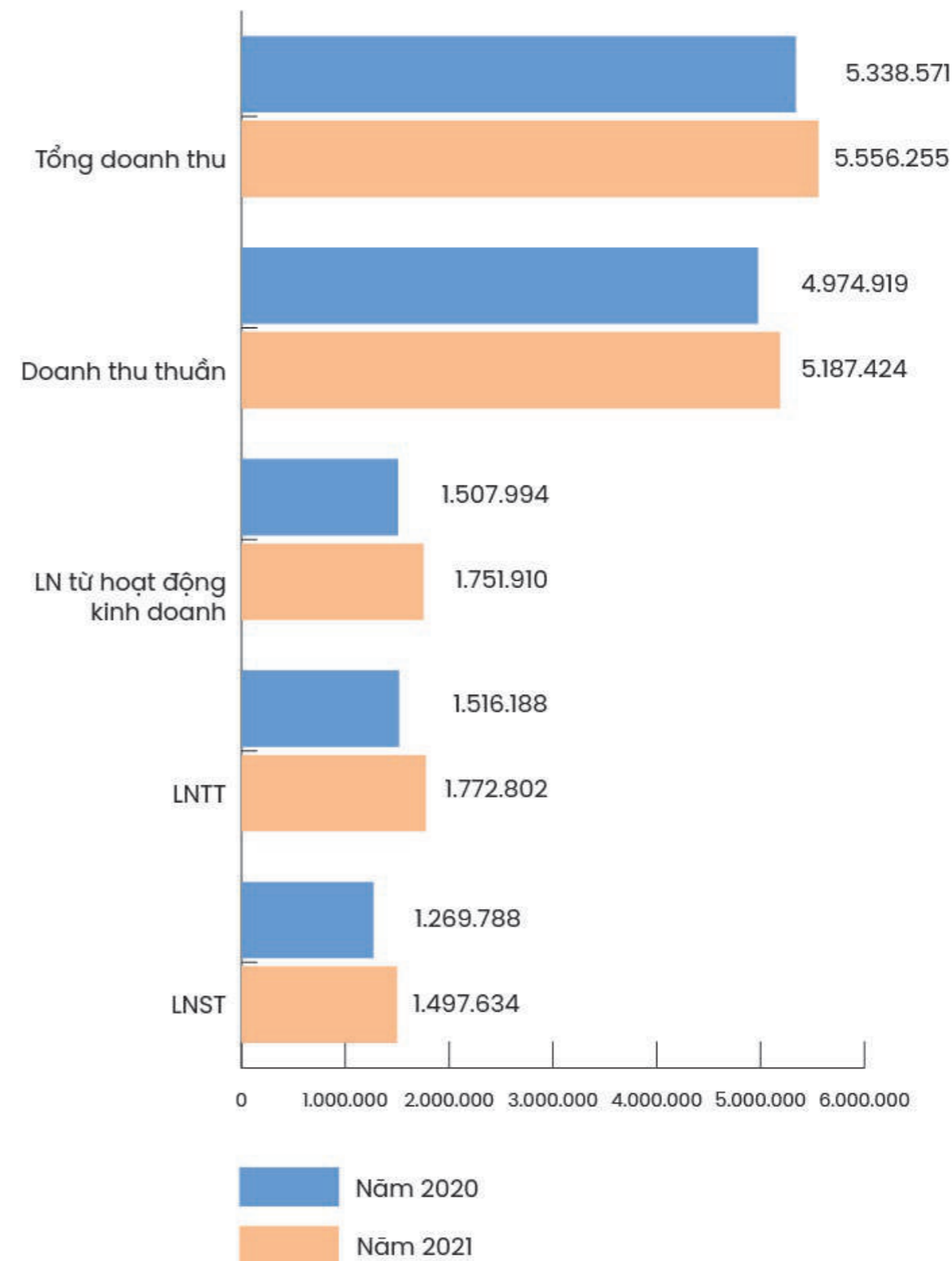


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2020	NĂM 2021
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	24,38	19,78
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	24,11	19,54
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,018	0,019
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,019	0,020
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,042	0,045
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,29	2,12
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,41	2,22
4.3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,098	0,097
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,096	0,096

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2020	NĂM 2021
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,04	2,02
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,91	1,89
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,59	0,58
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1,43	1,37
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,24	0,24
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,26	0,29
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,30	0,34
4.3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,15	0,16
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,06	0,07

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

TÀI SẢN	01/01/2021	31/12/2021	% TĂNG GIẢM
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	46.989	53.558	13,98%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.195	908	-24,01%
Phải thu ngắn hạn khác	63.652	145.978	129,34%
Hàng tồn kho	12.025	12.134	0,91%
Tài sản cố định	14.231	12.974	-8,83%
Bất động sản đầu tư	3.391	29.264	762,88%
Tài sản dở dang dài hạn	27.689	6.425	-76,80%
Tổng tài sản	4.347.716	4.386.359	0,89%



TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ



TÀI SẢN	01/01/2021	31/12/2021	% TĂNG GIẢM
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	8.838	6.535	-26,06%
Chi phí phải trả ngắn hạn	140	1.197	754,88%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	542	-	-100,00%
Phải trả dài hạn khác	33.600	33.600	0,00%
Tổng nợ phải trả	79.995	84.812	6,02%



BÀ ĐỖ THỊ THU HẰNG CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế, Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	261.833.900 cổ phần, chiếm 69,544% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	261.806.700 cổ phần, chiếm 69,537% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	27.200 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ.

Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư cầu đường
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai, Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ - An Giang, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	18.851.800 cổ phần, chiếm 5,007% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ.
Cá nhân sở hữu	26.800 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ

ÔNG TRẦN THANH HẢI
THÀNH VIÊN HĐQT/TỔNG GIÁM ĐỐC



BÀ LƯƠNG MINH HIỀN
THÀNH VIÊN HĐQT/
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh	1975
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kinh tế Chính trị
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	18.840.000 cổ phần, chiếm 5,0040% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	15.000 cổ phần, chiếm 0,0040% Vốn điều lệ

Năm sinh	1978
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức; Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai, Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ



BÀ NGUYỄN THỊ HẠNH
THÀNH VIÊN HĐQT/
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG ĐÌNH NGỌC THUẬN
THÀNH VIÊN HĐQT/
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Năm sinh	1976
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chính trị
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	18.835.600 cổ phần, chiếm 5,003% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	10.600 cổ phần, chiếm 0,003% Vốn điều lệ.

Năm sinh	1962
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kỹ thuật đô thị
Chức vụ tại tổ chức khác	Người quản lý tại Công ty TNHH Tiên Triết
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có



ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG PHẠM QUỐC CHÍ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Năm sinh	1970
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	18.830.000 cổ phần, chiếm 5,001% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.

Năm sinh	1973
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sơn Đồng Nai.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	18.825.000 cổ phần, chiếm 5,000% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	Không có



ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

BÀ ĐẶNG LÊ BÍCH PHƯỢNG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Năm sinh	1986
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán
Chức vụ tại tổ chức khác	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

Năm sinh	1973
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.



BÀ LÊ THỊ BÍCH LOAN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÀ PHẠM THỊ CẨM HÀ
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



Năm sinh	1981
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kế toán Kiểm toán
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2021, Tổng Công ty có những thay đổi về nhân sự trong Ban Tổng giám đốc như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Phan Đình Thám	Tổng giám đốc	01/02/2016	01/05/2021
2	Trần Thanh Hải	Tổng giám đốc	01/05/2021	
3	Lương Minh Hiền	Phó Tổng giám đốc	01/05/2021	



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2021, Tổng Công ty Sonadezi tiếp tục thực hiện các dự án hiện hữu như Khu xử lý chất thải Quang Trung, Khu xử lý chất thải sinh hoạt Vĩnh Tân; triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Tân Đức, Cụm công nghiệp Long Phước 1, KDC dịch vụ Giang Điền; các công ty thành viên cùng nhau hợp tác đầu tư dự án KDC Bửu Long 3, KDC Hữu Phước.

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

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



Trong năm 2021, Tổng Công ty Sonadezi đã thực hiện chuyển quyền thuê 12,4ha đất công nghiệp nâng tổng diện tích chuyển quyền thuê đất tại KCN Châu Đức lên 33,77ha.

Dự án nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1 đã xây dựng hoàn thiện 2 nhà xưởng. Trong năm 2021 do ảnh hưởng của dịch bệnh chưa có khách hàng thuê xưởng, do đó chưa tiếp tục triển khai đầu tư 2 nhà xưởng còn lại.

DỰ ÁN ĐƯỜNG 319 NỐI DÀI

Tiếp tục thực hiện công tác góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI theo nội dung văn bản số 3044/UBND-KTNS ngày 26/03/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Dự án có tổng mức đầu tư hơn 961 tỷ đồng, được khởi công xây dựng vào tháng 07/2017 và đã hoàn thành, nghiệm thu, đưa vào sử dụng trong tháng 09/2021.

Ngày 13/10/2021, UBND tỉnh Đồng Nai đã chính thức ban hành Quyết định 4342/QĐ-UBND về việc thực hiện mức phí dịch vụ sử dụng đường bộ của các phương tiện giao thông đối với Dự án đường 319 nối dài và nút giao với đường cao tốc TP.Hồ Chí Minh - Long Thành – Dầu Giây. Theo đó, UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chủ đầu tư được thu phí từ 00 giờ ngày 20/10/2021 để hoàn vốn đầu tư dự án.



DỰ ÁN CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG KCN BIÊN HÒA 1

Ngày 03/04/2020, Tỉnh ủy Đồng Nai đã có văn bản số 8827-CV/TU triển khai các nội dung chỉ đạo của Bí thư Tỉnh ủy tại Kết luận số 767-KL/TU ngày 02/04/2019. Theo đó, ưu tiên phương án thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong quá trình lập đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - dịch vụ - thương mại và khắc phục ô nhiễm môi trường.

Ngày 21/04/2020, UBND đã có văn bản số 4524/UBND-KTNS giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan căn cứ ý kiến chỉ đạo của Tỉnh ủy để tham mưu UBND tỉnh xử lý các nội dung liên quan đến việc triển khai đề án.

Ngày 28/01/2021, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản số 111/TTg-CN đưa KCN Biên Hòa 1 ra khỏi Quy hoạch các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong năm 2021, Tổng Công ty Sonadezi tiếp tục phối hợp với các sở ngành để hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 gửi Bộ KHĐT xem xét trình Thủ tướng chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Hiện nay, Tổng Công ty Sonadezi sẽ tiếp tục theo dõi công tác triển khai thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai và thực hiện nhiệm vụ thành viên của Ban chỉ đạo dự án theo phân công.





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

Doanh thu năm 2021 đạt 2.842 triệu đồng, đạt 189% kế hoạch đã đặt ra.

Hiện nay, cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết đã khởi công xây dựng. Tổng công ty và đối tác đang liên hệ làm việc với các đơn vị thi công xây dựng cao tốc và chủ đầu tư các dự án khu vực lân cận để tăng sản lượng tiêu thụ và tăng doanh thu của mỏ đá Xuân Hòa.

DỰ ÁN MỎ ĐÁ THIỆT TÂN 6 – VĨNH CỬU

Ngày 27/12/2021, HĐQT Tổng Công ty đã thống nhất thông qua chủ trương dừng triển khai dự án đồng thời giao Tổng giám đốc nghiên cứu, tìm kiếm đối tác chuyển quyền thăm dò khoáng sản theo quy định hiện hành.

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

DỰ ÁN HỆ THỐNG CẤP NƯỚC THIỆN TÂN GĐ 2

- Tên dự án: Hệ thống cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2, công suất 100.000m³/ngày.
- Vị trí: xã Thạnh Phú-huyện Vĩnh Cửu, thành phố Biên Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Đơn vị quản lý: Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai
- Địa chỉ website: <https://dowaco.vn>

Lợi thế cạnh tranh:

Mở rộng Nhà máy xử lý nước lên công suất 200.000m³/ngày, bao gồm mở rộng các hạng mục trong Trạm bơm nước thô, Mạng lưới tuyến ống của khu vực dự án ở thị trấn Thạnh Phú, huyện Trảng Bom và thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để đáp ứng nhu cầu dùng nước trong khu vực.



DỰ ÁN HỆ KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI QUANG TRUNG



- Tên dự án: Dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung
- Diện tích: 130 ha
- Đơn vị quản lý: Công ty Dịch vụ Sonadezi
- Địa chỉ website: <http://news.sonadezi-sdv.com.vn/>

Đặc điểm:

Tổng mức đầu tư: 605 tỷ đồng

MỎ ĐÁ THIỆN TÂN 5

- Tên dự án: Mỏ Đá Thiện Tân 5
- Vị trí: xã Thiện Tân, Biên Hòa, Đồng Nai
- Diện tích: 27,77 ha
- Đơn vị quản lý: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
- Địa chỉ website: <http://vatlieudongnai.vn/>

Đặc điểm:

Tổng mức đầu tư: 128 tỷ đồng.

Trữ lượng đá xây dựng khai thác: 9.956.976 m³.

Công suất khai thác giai đoạn 1: 354.000 m³/năm

Công suất chế biến giai đoạn 1: 354.000m³/năm.

Tuổi thọ Mỏ: 16,3 năm.



MỞ RỘNG CẢNG ĐỒNG NAI GIAI ĐOẠN 2A



- Tên dự án: Mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2A
- Vị trí: Phường Long Bình Tân, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai
- Diện tích: 9,18ha
- Đơn vị quản lý: Công ty CP Cảng Đồng Nai
- Địa chỉ website: <http://www.dongnai-port.com/>

Lợi thế cạnh tranh:

Là một trong những cảng biển địa phương thuộc nhóm cảng biển Đông Nam Bộ (nhóm 5); Cảng Đồng Nai nằm sâu trong nội địa, cách các khu công nghiệp (KCN) lớn ở Biên Hòa, KCN Bình Dương, KCN Đông Bắc Tp. Hồ Chí Minh không quá 50km đường bộ; Cảng có lợi thế to lớn về chân hàng, giữ vai trò quan trọng của một trong những đầu mối lưu thông hàng hóa thuận lợi.

KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC



- Tên dự án: Khu Công Nghiệp Châu Đức
- Vị trí: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Diện tích: 2.287 ha
- Đơn vị quản lý: Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức
- Địa chỉ website: <https://sonadezichauduc.com.vn/>

Đặc điểm:

Quy mô diện tích dự án: 2.287 ha, trong đó:

- Khu công nghiệp: 1.556 ha
- Khu đô thị: 538 ha
- Sân Golf 36 lỗ: 152 ha

Tổng mức đầu tư dự án: 7.391,9 tỷ đồng.

KHU CÔNG NGHIỆP GIANG ĐIỀN

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Giang Điền.
- Vị trí: Xã Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Bom và xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 529,2 ha - Tỷ lệ lấp đầy: 70%
- Đơn vị quản lý: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Địa chỉ website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/>



KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH

- Tên dự án: Khu công nghiệp Long Thành
- Vị trí: Xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 488 ha - Tỷ lệ lấp đầy: 100%
- Đơn vị quản lý: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
- Địa chỉ website: <http://www.szl.com.vn/>

Đặc điểm:

Tổng mức đầu tư dự án: 894 tỷ đồng.

Thu hút vốn đầu tư: 1,1 tỷ USD



KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 2



- Tên dự án: Khu công nghiệp Biên Hòa 2
- Vị trí: Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 400,73 ha - Tỷ lệ lấp đầy 100%
- Đơn vị quản lý: Công Ty Cổ Phần Sonadezi Long Bình
- Địa chỉ website: <http://www.szb.com.vn/>

Đặc điểm:

Tổng mức đầu tư dự án: 18,47 triệu USD.

Tổng vốn FDI: 2,252 tỷ USD

KDC DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI NHÀ Ở CAO CẤP VÀ TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỜNG BỬU LONG, TP BIÊN HÒA



- Tên dự án: Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Vị trí: Phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai
- Diện tích: 496.298,8 m²
- Đơn vị quản lý: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
- Địa chỉ website: <http://dhcdongnai.com.vn/>

Lợi thế cạnh tranh:

Là khu dân cư xây dựng mới (thuộc tổng thể khu du lịch và dân cư Bửu Long) nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và nhu cầu tái định cư cho người dân tại khu vực, với các loại hình nhà: Công trình công cộng – dịch vụ phục vụ khu ở, nhà ở riêng lẻ (nhà liên kế, nhà liên kế có sân vườn, biệt thự,...), các khu công viên cây xanh – mặt nước với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết đồng bộ với các khu vực tiếp giáp xung quanh.



DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP TÂN ĐỨC

- Tên dự án: Khu công nghiệp Tân Đức
- Vị trí: Xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
- Diện tích: 300 ha
- Đơn vị quản lý: Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận
- Địa chỉ website: <http://szt.com.vn/>
- Tổng mức đầu tư: 1.200.000.000.000 đồng

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO QUY MÔ VÀ QUỐC TỊCH

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC	501	376.475.100	3.764.751.000.000	99,9934%
Tổ chức	3	374.905.900	3.749.059.000.000	99,5766%
Cá nhân	498	1.569.200	15.692.000.000	0,4168%
Cổ đông nước ngoài	11	24.900	249.000.000	0,0066%
Tổ chức	1	6.400	64.000.000	0,0017%
Cá nhân	10	18.500	185.000.000	0,0049%
Tổng	512	376.500.000	3.765.000.000.000	100,00%

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC	501	376.475.100	3.764.751.000.000	99,9934%
Cổ đông nhà nước	1	374.756.700	3.747.567.000.000	99,5370%
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	-	-	-	0,00%
Cổ đông sở hữu từ 1% đến 5%	-	-	-	0,00%
Cổ đông sở hữu dưới 1%	499	1.710.200	17.102.000.000	0,4542%
Cổ phiếu quỹ	1	8.200	82.000.000	0,0022%
Cổ đông nước ngoài	11	24.900	249.000.000	0,0066%
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	-	-	-	0,00%
Cổ đông sở hữu từ 1% đến 5%	-	-	-	0,00%
Cổ đông sở hữu dưới 1%	11	24.900	3.765.000.000.000	100,00%
Tổng	512	376.500.000	3.765.000.000.000	100,00%

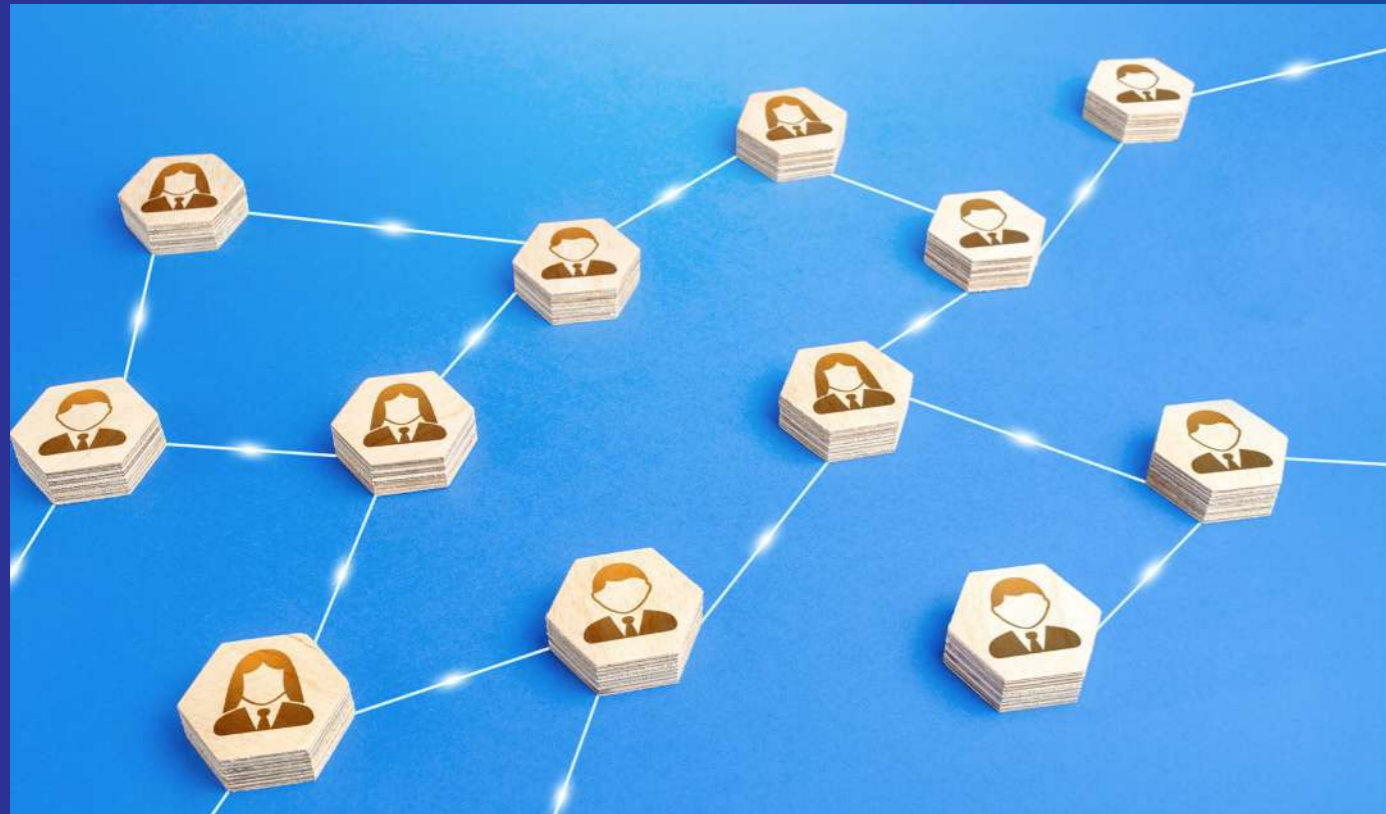


BAN QUẢN TRỊ TỔNG HỢP

* theo danh sách chốt ngày 29/03/2022

CỔNG THÔNG TIN GIAO TIẾP VỚI CỔ ĐÔNG

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



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

MỎ ĐÁ XÂY DỰNG XUÂN HÒA

HIỆN TRẠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

- Tổng diện tích khu mỏ là 20,4 ha.
- Thời hạn khai thác là 12 năm kể từ ngày cấp giấy phép.
- Công suất khai thác 750.000 m³ đá nguyên khai/năm
- Nguồn cung cấp nước: sử dụng nước ngầm phục vụ cho sinh hoạt (theo giấy phép khai thác sử dụng nước dưới đất số 3428/GP-UBND ngày 29/9/2017).

- Hệ thống thoát nước:

Đối với nước thải sinh hoạt:

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

Đối với nước mưa, nước thải sản xuất:

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

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

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Tình hình thực hiện các thủ tục về môi trường:

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

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

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



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

- Thu gom, thoát nước:

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

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

- Quản lý chất thải rắn:

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

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

- Bụi, khí thải:

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

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

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

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

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

- Các công tác khác về bảo vệ môi trường:

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

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



BAN DỰ ÁN KINH DOANH

KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 1

HIỆN TRẠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

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

Cung cấp nước:

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

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

Công trình bảo vệ môi trường:

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

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

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

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

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

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

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

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

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

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022



1. PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG VÀ NGOÀI TỈNH

2. QUẢN LÝ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH TẠI CÁC CÔNG TY

3. QUẢN LÝ, VẬN HÀNH KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 1

4. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG TẠI KCN CHÂU ĐỨC

5. HỢP TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH TẠI DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BỬU LONG 3.



03

QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong 2/3 thời gian của năm 2021, đại dịch Covid -19 bùng phát mạnh và kéo dài đã tác động đến tất cả các lĩnh vực hoạt động của toàn hệ thống Sonadezi. Trong bối cảnh đó, Tổng Công ty Sonadezi đã nỗ lực khắc phục khó khăn, linh hoạt thích ứng và kịp thời đưa ra các giải pháp sản xuất kinh doanh phù hợp với diễn biến của dịch bệnh. HĐQT Tổng Công ty đã có những nghị quyết, quyết định về chiến lược và những vấn đề trọng yếu để lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức quản lý công ty mẹ và các công ty thành viên. Nhờ vậy, Tổng Công ty Sonadezi không có doanh nghiệp nào bị lỗ, đảm bảo an toàn nguồn nhân lực, thực hiện đa nhiệm vụ: vừa phòng chống dịch, vừa tổ chức sản xuất an toàn và đạt một số kết quả nổi bật như sau:

Hầu hết các đơn vị thành viên của Tổng công ty đã hoàn thành kế hoạch. Qua đó hợp nhất Tổng Công ty đã vượt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021;

Năm 2021 trong khi nền kinh tế thế giới bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid-19, so với kế hoạch, hợp nhất Tổng Công ty về doanh thu vượt 16,48%, về lợi nhuận sau thuế vượt 48,00%; so với năm 2020, hợp nhất Tổng Công ty về doanh thu vượt 4,08%, về lợi nhuận sau thuế vượt 17,94%;

Về hoạt động triển khai dự án, sản phẩm, dịch vụ mới, trong mảng bất động sản KCN, Sonadezi Bình Thuận tiếp tục triển khai dự án KCN Tân Đức (quy mô 300 ha) tại xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Dự án này sẽ được đưa vào vận hành trong năm 2022, dự kiến thu hút khoảng 100 doanh nghiệp với số vốn đầu tư 300 - 400 triệu USD và tạo việc làm cho khoảng 11.000 lao động. Trong mảng dịch vụ hỗ trợ, Cảng Đồng Nai đã đầu tư xây dựng thêm một bến tàu 30.000DWT tại Cảng Gò Dầu - khu B; Công ty CP Dịch vụ Sonadezi đã triển khai thêm dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải y tế phát sinh do dịch Covid -19...

Thống nhất khung chung để các công ty thành viên sửa đổi Điều lệ công ty, các Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Quy chế nội bộ về quản trị theo Luật Chứng khoán 2019 và Luật Doanh nghiệp 2020; việc phân cấp, ủy quyền của Hội đồng quản trị cho Tổng giám đốc/ Giám đốc của các công ty có vốn đầu tư của Tổng Công ty; Triển khai các chương trình chung trong toàn Tổng Công ty về công tác xã hội cộng đồng, cụ thể trong đại dịch Covid -19, Tổng Công ty Sonadezi và các đơn vị thành viên tiếp tục đẩy mạnh trách nhiệm xã hội với tổng kinh phí thực hiện trong năm 2021 là 28,5 tỷ đồng. Riêng công tác phòng, chống dịch Covid-19 trong hai năm 2020 và 2021, Sonadezi đã hỗ trợ gần 32 tỷ đồng, trong đó gồm 16 tỷ đồng mua sắm thiết bị y tế, vắc xin; gần 16 tỷ đồng hỗ trợ cho các lực lượng tuyến đầu chống dịch, người dân trong vùng dịch và công nhân lao động... Bên cạnh đó, Tổng Công ty Sonadezi tiếp tục duy trì chương trình hỗ trợ kinh phí cho bệnh nhân nghèo với tổng kinh phí thực hiện đến nay là 3,5 tỷ đồng. Theo báo cáo của Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai (đơn vị phối hợp cùng Sonadezi thực hiện chương trình), sau 4 năm triển khai, chương trình đã kịp thời hỗ trợ kinh phí khám, chữa bệnh cho 339 bệnh nhân.

- Một số sự kiện nổi bật trong năm 2021:

+ Ngày 19/3/2021, Sonadezi đạt Top 10 Công ty bất động sản công nghiệp uy tín (theo bảng xếp hạng của Vietnam Report).

+ Ngày 11/08/2021, nhãn hiệu Sonadezi đã được Cục Sở hữu trí tuệ cấp văn bằng bảo hộ cho 45 nhóm ngành nghề/dịch vụ phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tổng công ty và các đơn vị thành viên.

+ Ngày 16/12/2021, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đã chấp thuận cho gần 55 triệu cổ phiếu của Công ty CP Sonadezi Giang Điền (mã chứng khoán SZG) được đăng ký giao dịch trên sàn UPCoM. Cổ phiếu SZG đã chính thức giao dịch phiên đầu tiên vào ngày 27/12/2021. Tính đến thời điểm tháng 3/2022, toàn hệ thống Sonadezi có 6 công ty niêm yết trên sàn Hose/ HNX (mã CK: D2D, SZL, PDN, SZC, SZB, SDN) và 6 công ty giao dịch trên sàn Upcom (mã CK: SNZ, SZE, DNW, DND, SZG, SDV).

Trong quá trình thực hiện các quyền và nghĩa vụ, HĐQT luôn tuân thủ Điều lệ, cẩn trọng xem xét, chỉ đạo, nghị quyết, quyết định các vấn đề để Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông. Tổng giám đốc điều hành hoạt động của Tổng Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Tổng Công ty, thường xuyên báo cáo, trao đổi với HĐQT Tổng Công ty để có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả cao nhất.

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



HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2021, HĐQT Tổng Công ty có 07 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và có 67 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 84 Nghị Quyết/ Quyết định để lãnh đạo, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ, chỉ đạo, định hướng và giám sát hoạt động của toàn bộ hệ thống với các nội dung như sau:

- Công tác thoái vốn nhà nước tại Tổng Công ty và công tác thoái vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp khác, cụ thể hoàn tất hồ sơ công tác thoái vốn tại Công ty D2D và Amata;
- Công tác chuẩn bị họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 tại Tổng Công ty và các đơn vị thành viên;
- Thông qua việc điều chỉnh, ban hành các quy chế thuộc thẩm quyền của HĐQT: Quy chế và Quy trình kiểm toán nội bộ; Quy chế tiền lương, thưởng và thù lao; Quy chế thi đua, khen thưởng; bãi bỏ Quy chế Giám sát tài chính đối với doanh nghiệp có vốn của Tổng Công ty làm chủ sở hữu và doanh nghiệp có vốn của Tổng Công ty; Quy chế Công bố thông tin; Quy chế Quản lý tài chính; Quy chế Quản lý và đánh giá người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Sonadezi;
- Rà soát quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2020 - 2025 của Tổng Công ty Sonadezi (năm 2021);
- Chủ trương về công tác phòng chống dịch Covid-19 tại Tổng Công ty và các công ty thành viên được an toàn đúng quy định và các chế độ tiền lương đối với người lao động bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid-19;
- Phân cấp, ủy quyền của Hội đồng quản trị cho Tổng giám đốc của các công ty có vốn đầu tư của Tổng Công ty;
- Chủ trương hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai tại Dự án: Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (khu dân cư số 3) phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Thông qua chủ trương tìm kiếm phát triển các dự án mới trong và ngoài tỉnh Đồng Nai, nghiên cứu hình thức hợp tác với các nhà đầu tư để khai thác tối ưu thương hiệu Sonadezi, cụ thể 04 dự án: phát triển dự án Khu công nghiệp Cẩm Mỹ, KDC Trung tâm TP Nhơn Trạch, dự án hợp tác kinh doanh 141ha KCN Châu Đức, hồ sơ tham gia là nhà đầu tư Khu nhà ở phường Xuân Hà, TP Long Khánh;

Đào tạo nâng cao năng lực quản lý cho Ban Lãnh đạo Tổng công ty, NĐDPV tại các đơn vị thành viên: xây dựng thư viện pháp luật tại Tổng Công ty, lớp phổ biến kiến thức pháp luật, workshop chủ đề “Microsoft 365 cùng doanh nghiệp phát triển trong kỷ nguyên chuyển đổi số” và các khóa đào tạo khác cho CBNV Tổng Công ty và các Công ty thành viên cùng tham gia;

Chủ trương nghiên cứu, áp dụng kỹ thuật số trong hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý tại Tổng Công ty và các công ty thành viên, cụ thể bổ sung kế hoạch năm 2021 dự án Số hoá báo cáo tại Tổng Công ty Sonadezi;

Tiếp tục chỉ đạo công tác truyền thông nội bộ về nhận diện thương hiệu trong toàn hệ thống, cụ thể ngày 11/08/2021 nhãn hiệu Sonadezi đã được Cục Sở hữu trí tuệ cấp văn bằng bảo hộ cho 45 nhóm ngành nghề/dịch vụ phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên.

(Danh sách các cuộc họp HĐQT Tổng công ty Sonadezi và Danh sách các Nghị Quyết/ Quyết định của HĐQT năm 2021 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng Công ty năm 2021 số 36/BC-SNZ-QTTH ngày 25/01/2022 của Tổng Công ty Sonadezi)

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HĐQT

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

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Ông Trần Thanh Hải;
- Bà Lương Minh Hiền;
- Bà Nguyễn Thị Hạnh;
- Ông Đinh Ngọc Thuận.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Với những kết quả đã đạt được năm 2021 và trước những diễn biến phức tạp khó lường của dịch bệnh Covid-19 trên thế giới và trong khu vực Đông Nam Á thời gian gần đây; căn cứ kế hoạch thoái vốn của UBND tỉnh Đồng Nai,

Trong năm 2022, HĐQT Tổng công ty tiếp tục kế thừa và phát huy các thành tích đã đạt được, tập trung nguồn lực, trí tuệ để lãnh đạo Tổng công ty tiếp tục phát triển bền vững với những nội dung trọng tâm như sau:



SONADEZI XÂY DỰNG KẾ HOẠCH TĂNG TRƯỞNG VỚI SỰ THẬN TRỌNG, THÍCH ỨNG VỚI TỪNG CẤP ĐỘ ĐẠI DỊCH VÀ TỪNG GIAI ĐOẠN. TRONG NĂM 2022, SONADEZI ĐẶT MỤC TIÊU DOANH THU HỢP NHẤT LÀ 5.516 TỶ ĐỒNG, LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT LÀ 1.067 TỶ ĐỒNG, NỢP NGÂN SÁCH LÀ 572 TỶ ĐỒNG VÀ TỶ SUẤT LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRÊN VỐN CHỦ SỞ HỮU ĐẠT 14,16%.

01

ĐẢM BẢO NGUỒN NHÂN LỰC CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA HỆ THỐNG. TIẾP TỤC THỰC HIỆN CÔNG TÁC ĐÀO TẠO CHUNG TRONG TOÀN TỔNG CÔNG TY, NÂNG CAO NĂNG LỰC CÁN BỘ QUẢN LÝ, NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHẦN VỐN ĐỂ PHÙ HỢP VỚI TÌNH HÌNH MỚI; XÂY DỰNG HOÀN CHỈNH HỆ THỐNG QUẢN LÝ NHÂN SỰ CÁC CẤP TRÊN CƠ SỞ TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH

ĐẨY MẠNH ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ, CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ HƯỚNG TỚI SỐ HÓA DỮ LIỆU TOÀN BỘ HỆ THỐNG SONADEZI.

02

03

TÙY TÌNH HÌNH THOÁI VỐN ĐỂ LINH HOẠT TRONG VIỆC GIAO NHIỆM VỤ CHO NGƯỜI ĐDPV TẠI CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN ĐẢM BẢO CÓ SỰ PHỐI HỢP, LIÊN KẾT TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH TRÊN NGUYÊN TẮC HIỆU QUẢ, HÀI HÒA LỢI ÍCH VÀ TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

04

05

ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC TÌM KIẾM, PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN TRONG VÀ NGOÀI TỈNH ĐỒNG NAI ĐỒNG THỜI NGHIÊN CỨU, ĐỀ XUẤT CÁC HÌNH THỨC HỢP TÁC ĐẦU TƯ, LIÊN DOANH ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN TRONG HỆ THỐNG SONADEZI CÙNG NHƯ CÁC DỰ ÁN VỚI CÁC ĐỐI TÁC NGOÀI HỆ THỐNG SONADEZI

DUY TRÌ VIỆC ÁP DỤNG HỆ THỐNG NHẬN DIỆN THƯƠNG HIỆU TỔNG CÔNG TY SONADEZI VỚI CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN; TIẾP TỤC QUẢNG BÁ THƯƠNG HIỆU SONADEZI THÔNG QUA CÁC HOẠT ĐỘNG TRUYỀN THÔNG, CÔNG TÁC XÃ HỘI CỘNG ĐỒNG...

06

GIA TĂNG GIÁ TRỊ DỊCH VỤ, NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

07

BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

STT	THÀNH VIÊN	NHIỆM VỤ PHÂN CÔNG
1	Đặng Lê Bích Phượng - Trưởng ban	- Xem xét, kiểm tra thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty; - Xem xét tính pháp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc; - Đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và công tác thoái vốn; - Kiểm tra xây dựng kế hoạch và quyết toán tiền lương; - Kiểm tra chi phí sản xuất kinh doanh; - Các công việc còn lại khác thuộc nhiệm vụ của Ban kiểm soát.
2	Trần Ngọc Tòng - Thành Viên	- Kiểm tra doanh thu và công nợ phải thu, phải trả; - Kiểm tra tình hình tăng, giảm TSCĐ và CCDC.
3	Phạm Thị Cẩm Hà - Thành Viên	- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư.

Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã thực hiện các công tác sau:

+ Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.



- + Thẩm định Báo cáo tài chính bán niên và năm 2021 của Tổng Công ty; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ và sổ sách kế toán.
- + Kiểm tra công tác thẩm định giá, thực hiện các thủ tục thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Tổng Công ty.
- + Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng Công ty.
- + Ban kiểm soát đã tham gia góp ý về các nội dung xin ý kiến của người đại diện phần vốn như công tác Đại hội đồng cổ đông thường niên, lập kế hoạch hằng năm và các nội dung khác theo quy định của Quy chế quản lý người đại diện phần vốn Tổng Công ty.
- + Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng Công ty nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các công ty thành viên.
- + Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách các đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC hằng năm của Tổng Công ty.
- + Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát đã tiến hành 03 cuộc họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

- + Bầu trưởng Ban kiểm soát.
- + Kế hoạch hoạt động năm 2021 của Ban kiểm soát, phân công công việc cho từng thành viên Ban kiểm soát.
- + Thông qua Bản dự thảo Báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021.



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

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	HỌ VÀ TÊN	LƯƠNG	THÙ LAO	THƯỞNG
I	Hội đồng quản trị			
1	Đỗ Thị Thu Hằng	1.336.112.620		204.500.000
2	Phan Đình Thám (từ ngày 01/01/2021-30/04/2021)		68.552.930	
3	Trần Thanh Hải		205.658.791	
4	Đình Ngọc Thuận		205.658.791	
5	Lương Minh Hiền (từ ngày 28/04/2021)		137.105.861	
6	Nguyễn Thị Hạnh		205.658.791	
7	Phạm Quốc Chí		205.658.790	
8	Nguyễn Văn Tuấn		205.658.790	
II	Ban kiểm soát			
1	Trần Ngọc Tông (TBKS đến 30/04/2021)	275.078.277	79.978.419	124.500.000
2	Phạm Thị Cẩm Hà		119.967.628	
3	Đặng Lê Bích Phương (TBKS từ 01/05/2021)	506.886.033	39.989.209	2.000.000

STT	HỌ VÀ TÊN	LƯƠNG	THÙ LAO	THƯỞNG
III	Ban điều hành			
1	Phan Đình Thám (từ 01/01/2021-30/04/2021)	339.462.513		160.500.000
2	Trần Thanh Hải (từ 01/05/2021)	993.597.950		150.500.000
3	Nguyễn Thị Hạnh	915.207.244		150.500.000
4	Đinh Ngọc Thuận	861.796.064		131.000.000
5	Lương Minh Hiền (từ 01/06/2021)	465.755.363		2.000.000
6	Lê Thị Bích Loan	754.363.936		117.500.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ:

Trong năm 2021 không phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ phải công bố thông tin theo quy định tại Điều 33 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với Tổng Công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng giám đốc), các cán bộ quản lý và những người có liên quan tới các đối tượng nói trên: Chi tiết tại mục VII – Danh sách về người có liên quan của Tổng công ty và giao dịch của người có liên quan với Tổng Công ty đã được công bố tại Báo cáo ngày 25/01/2022 về tình hình quản trị Tổng công ty năm 2021.

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

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

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





**BÁO CÁO PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG**

04

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

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

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

Nước thải tại các nhà máy XLNT đều được xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

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

- Trong năm không vi phạm pháp luật về môi trường, không phát sinh sự cố về môi trường.

BẢO VỆ SỨC KHOẺ GÓP PHẦN PHÒNG CHỐNG DỊCH BỆNH

Để đảm bảo sức khỏe cho CBNV, giữ gìn sự an toàn cho doanh nghiệp và góp phần phòng chống đại dịch Covid-19 hiệu quả cùng Chính phủ, năm 2021 Tổng công ty Sonadezi luôn bảo đảm thực hiện nghiêm nguyên tắc 5K và các biện pháp phòng chống dịch



CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

Tổng công ty Sonadezi đã đầu tư hơn 1.700 tỷ đồng xây dựng các khu xử lý chất thải quy mô lớn, có công nghệ tái chế chất thải hiện đại và nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển bền vững của địa phương và đất nước.

CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



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

Đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 gây ra tác động lớn đến kinh tế - xã hội và tình hình hoạt động của mọi doanh nghiệp, Tổng công ty Sonadezi xác định sức khỏe và sự an toàn của người lao động là ưu tiên hàng đầu. Trong năm 2021, nhằm đảm bảo sức khỏe cho người lao động trong tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, Tổng Công ty đã phối hợp cùng các cơ sở y tế tiêm vắc-xin cho toàn thể CB-NV được sớm và đầy đủ.



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

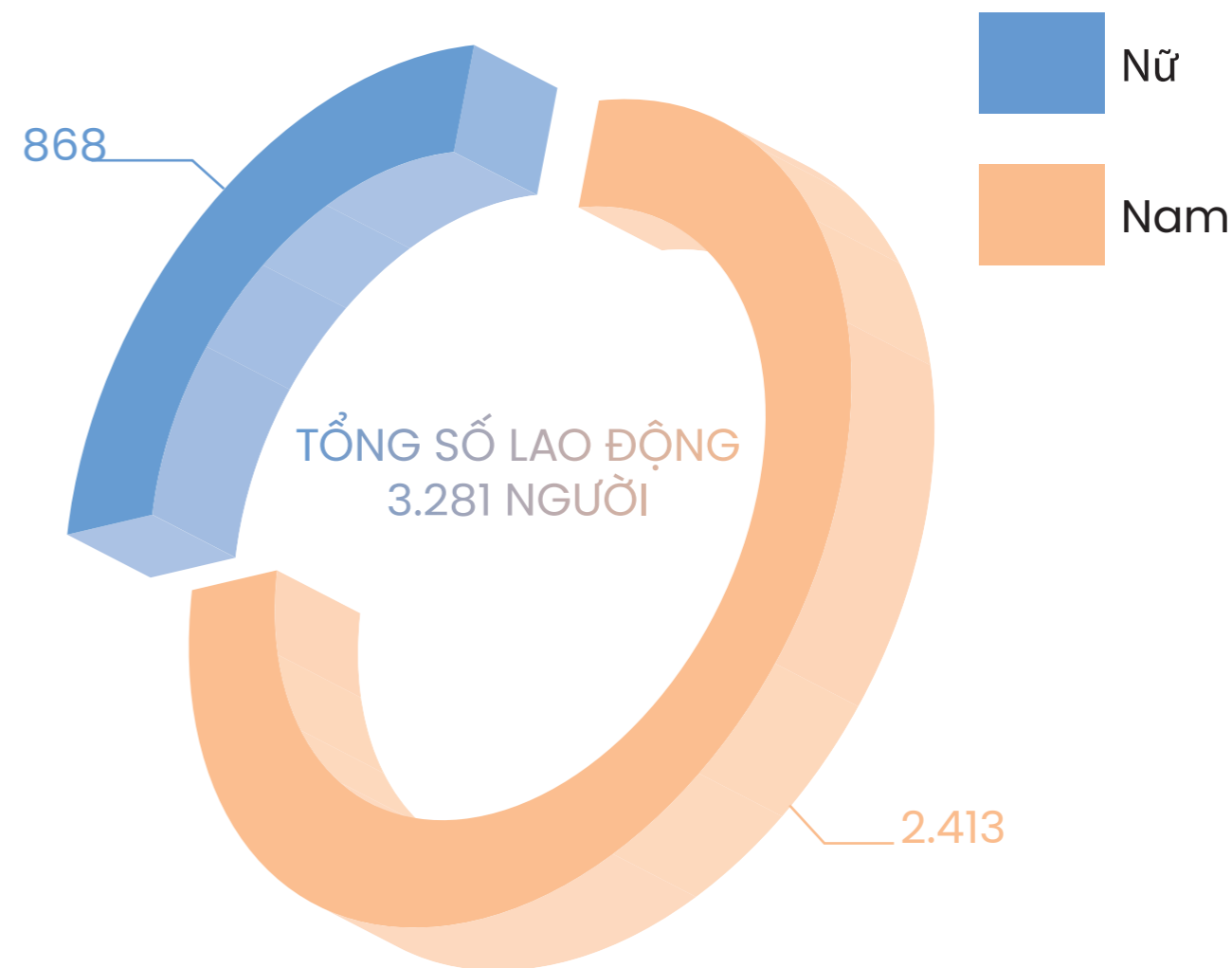
Bên cạnh việc tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, thân thiện, giàu bản sắc, Tổng công ty Sonadezi luôn chú trọng chăm sóc CBNV, dành cho CBNV các chế độ phúc lợi tốt nhất có thể.

Năm 2021, ngoài việc đảm bảo và ổn định mức lương, thu nhập của Người lao động, Tổng Công ty còn hỗ trợ bằng tiền cho CB-NV trong thời gian giãn cách phòng, chống dịch; 100% Người lao động đang tham gia bảo hiểm thất nghiệp được hỗ trợ bằng tiền do bị ảnh hưởng bởi đại dịch COVID-19 từ Quỹ bảo hiểm thất nghiệp theo Quyết định số 28/2021/QĐ-TTg ngày 01/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

Tổ chức các hoạt động thi đua và xem xét khen thưởng cho CB-NV có đóng góp tích cực vào việc cải tiến công việc

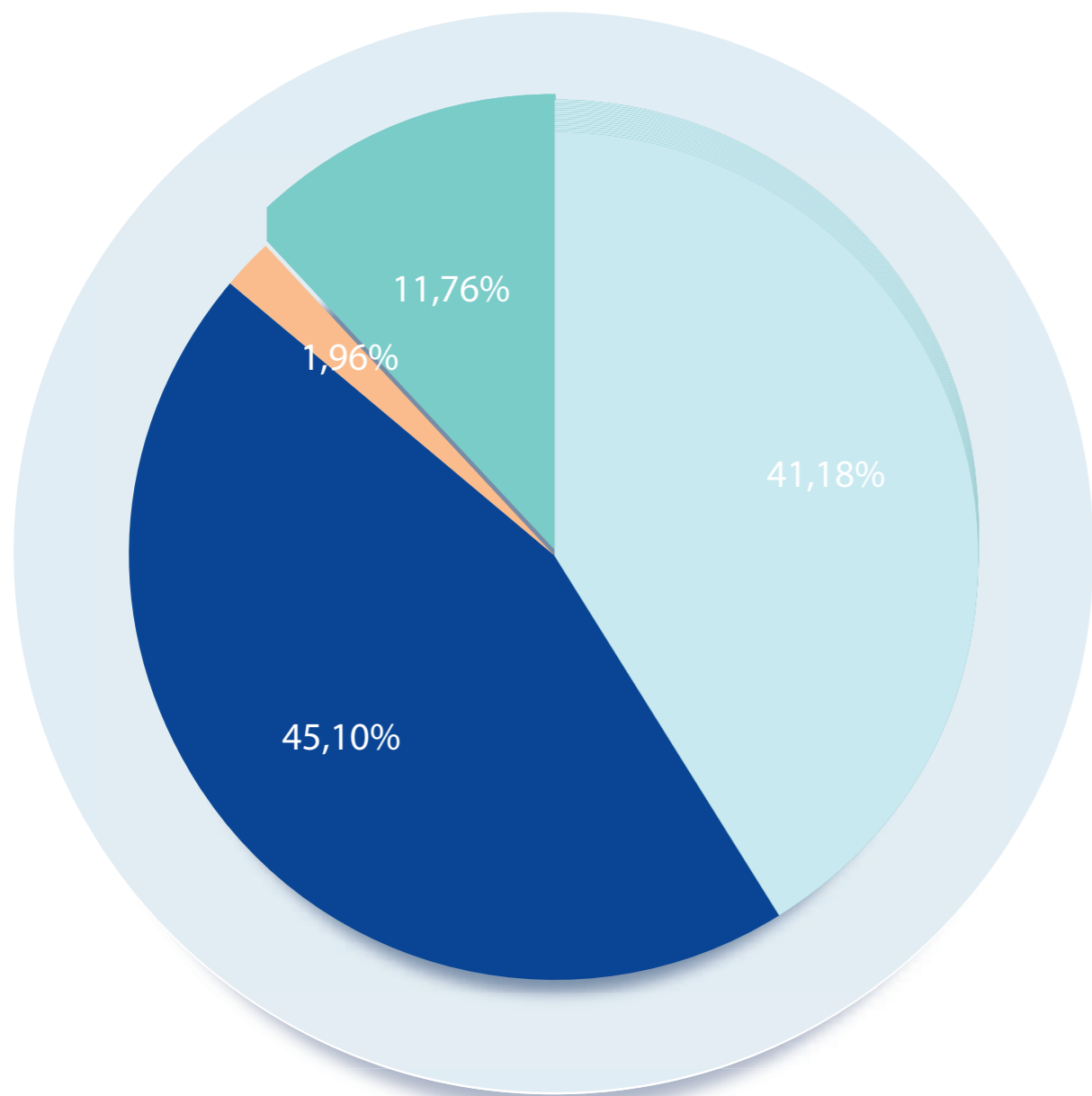
Tổng công ty duy trì việc đối thoại với người lao động nhằm kịp thời ghi nhận các ý kiến và giải đáp, tháo gỡ các băn khoăn, vướng mắc trong công việc.

CƠ CẤU NHÂN SỰ HỢP NHẤT

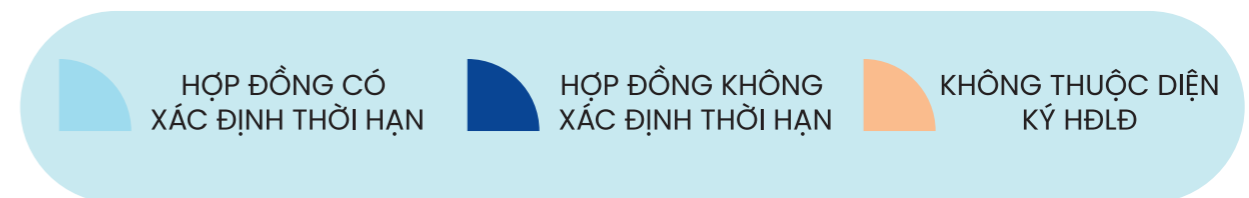
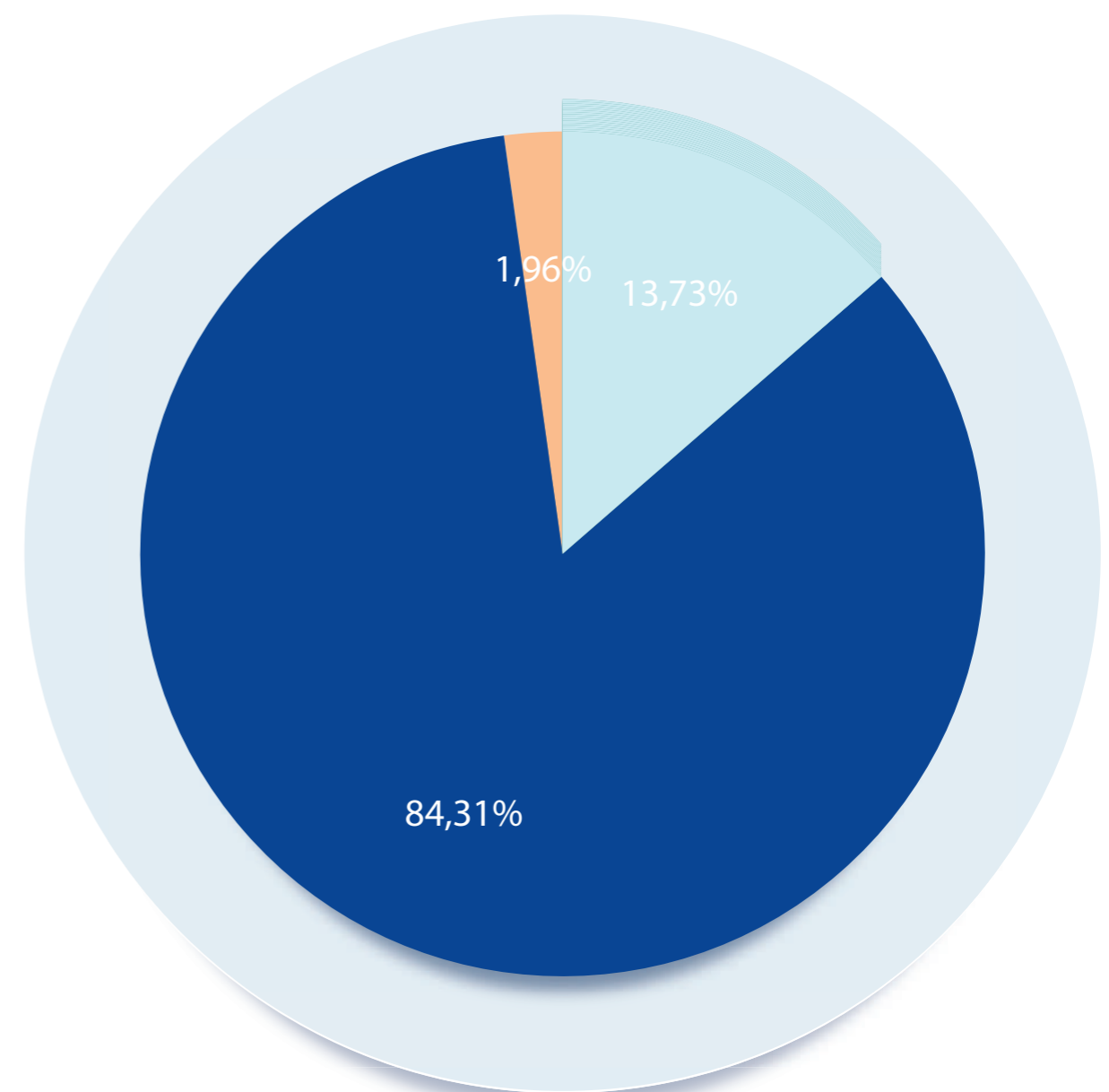


CƠ CẤU NHÂN SỰ CÔNG TY MẸ

THEO TRÌNH ĐỘ



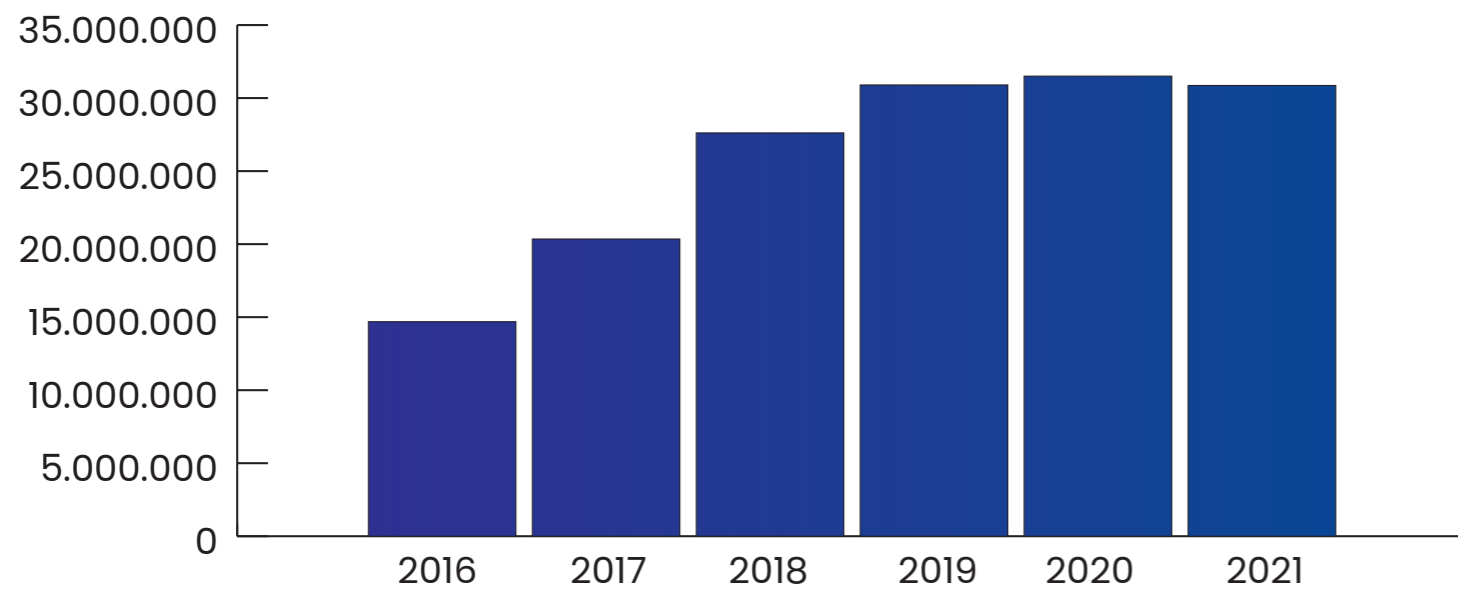
THEO HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG



MỨC TIỀN LƯƠNG BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG QUA CÁC NĂM

ĐVT: đồng/người/tháng

2016	2017	2018	2019	2020	2021
14.690.000	20.351.550	27.617.000	30.900.000	31.504.065	30.865.000



HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

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

Năm 2021, Tổng công ty Sonadezi đã tổ chức 12 khóa đào tạo cho 24 lượt người tại công ty mẹ Tổng công ty; Phối hợp tổ chức 03 khóa đào tạo ngoài kế hoạch cho toàn Tổng công ty với hơn 617 lượt người tham dự (bao gồm 37 người đại diện phần vốn và 24 cán bộ được quy hoạch).

Số giờ đào tạo trung bình năm 2021	Lãnh đạo	08 giờ
	Nhân viên	17 giờ

VƯỢT KHÓ TRONG ĐẠI DỊCH ĐỂ ĐẢM BẢO CUNG ỨNG DỊCH VỤ, SẢN PHẨM THIẾT YẾU

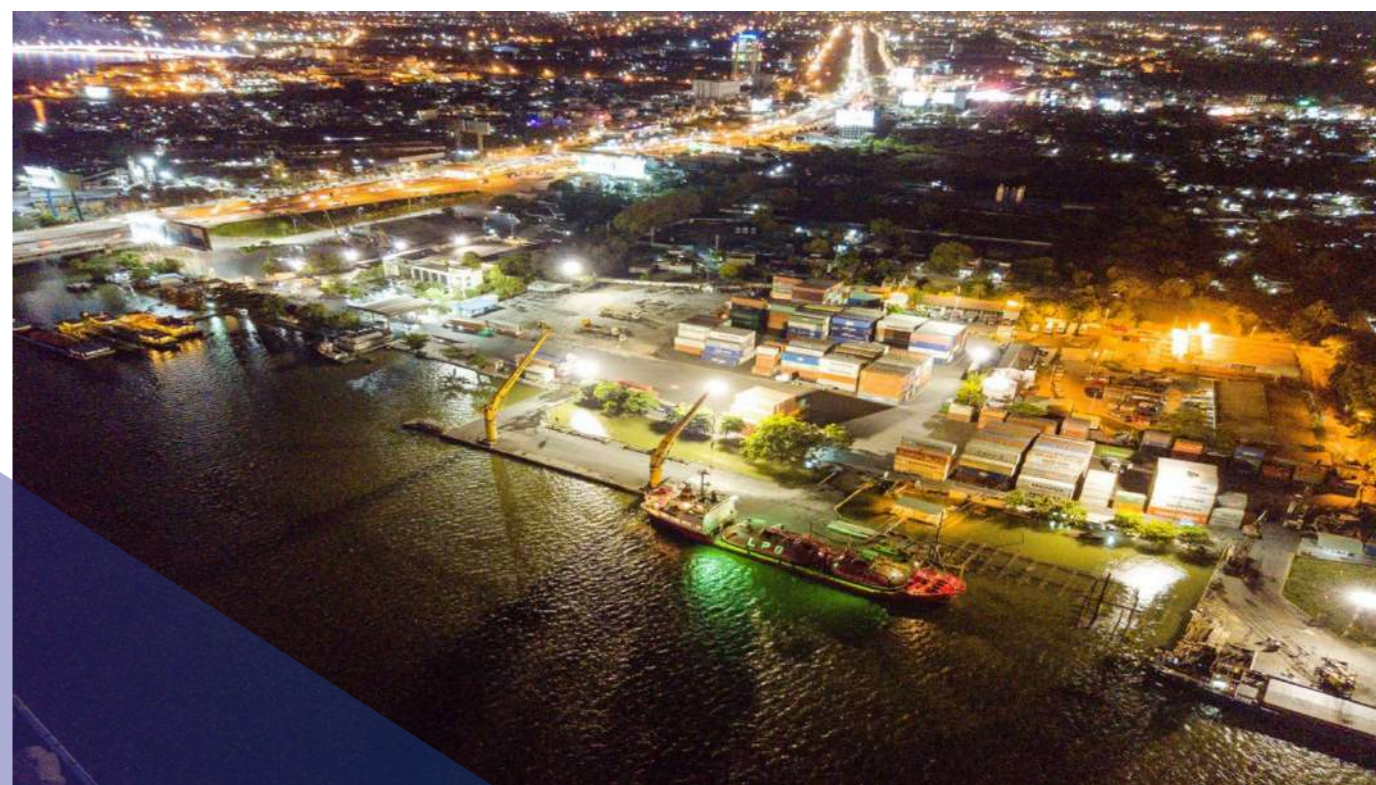


Trong tổng số gần 4.000 CBNV của Sonadezi hiện nay, có khoảng 50% CBNV đang làm việc tại các đơn vị cung cấp sản phẩm, dịch vụ thiết yếu như: cảng, môi trường, cấp nước. Năm 2021, đặc biệt là trong giai đoạn dịch Covid -19 diễn biến căng thẳng và giãn cách xã hội kéo dài đã tạo áp lực rất lớn đối với các thành viên Sonadezi đang hoạt động trong các lĩnh vực này. Có thể nói, vừa phòng, chống dịch vừa đảm bảo cung ứng sản phẩm, dịch vụ thiết yếu như xếp dỡ hàng hóa xuất nhập khẩu; thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải; cung cấp nước sạch... không ai trực tiếp với sứ mệnh này hơn đội ngũ người lao động của các công ty môi trường, cảng và cấp nước trong thời gian qua.



Với các giải pháp linh hoạt, sớm tổ chức thực hiện “3 tại chỗ” cho hàng ngàn người lao động nhằm đảm bảo nguồn nhân lực cần thiết cho hoạt động, chuẩn bị kỹ lưỡng phương án ứng phó với các cấp độ của dịch bệnh và sự nỗ lực hết mình của từng người lao động trước những khó khăn và nguy cơ lây nhiễm dịch bệnh, Công ty CP Cảng Đồng Nai (PDN), Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (SDV), Công ty CP Môi trường Sonadezi (SZE) và Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Dowaco) đã hoàn thành tốt nhiệm vụ của lực lượng tuyến đầu trong cung ứng sản phẩm và dịch vụ thiết yếu trên địa bàn tỉnh.

Cụ thể, PDN đã luôn cung ứng đầy đủ các dịch vụ cảng, đáp ứng tiến độ vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu của các chủ hàng, hãng tàu trong và ngoài nước, góp phần đảm bảo chuỗi cung ứng nguyên liệu và lưu thông hàng hóa cho các khách hàng trong KCN không bị gián đoạn, đứt gãy. Với sản lượng khai thác hàng tổng hợp trong năm ước đạt 6,75 triệu tấn và hàng container ước đạt 840 ngàn TEU (mức tăng trưởng khoảng 2% so với năm 2020), PDN đã đóng góp tích cực cho hoạt động xuất nhập khẩu tại Đồng Nai trong năm 2021 với xuất siêu ước đạt gần 1,3 tỷ USD, kim ngạch xuất khẩu gần 21,2 tỷ USD và nhập khẩu khoảng 19,9 tỷ USD.



Tại 2 đơn vị SDV và SZE, mặc dù đa số người lao động trực tiếp thực hiện nhiệm vụ thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải, trong đó có chất thải y tế tại các khu cách ly tập trung, phong tỏa với nguy cơ lây nhiễm rất cao nhưng 2 đơn vị này đã có các giải pháp phù hợp để duy trì hoạt động, đặc biệt là tăng cường trang bị các thiết bị, đồ bảo hộ lao động đặc chủng, chuyên dụng... Qua đó, các đơn vị đã thực hiện tốt nhiệm vụ xử lý hơn 90% tổng lượng chất thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh với tổng công suất 1.650 tấn/ngày, góp phần bảo vệ môi trường, tránh phát sinh nguồn lây nhiễm trong cộng đồng và đảm bảo an toàn sức khỏe cho người lao động.



Đối với Dowaco, giai đoạn khó khăn nhất là khi nhiều nhà máy nước của Công ty nằm trong vùng phong tỏa và nhiều người lao động không thể đi làm do đang cư trú tại các vùng cách ly y tế. Tuy nhiên, Dowaco đã nỗ lực giữ vững nhịp độ sản xuất, đảm bảo cung cấp hơn 450.000 m³/ngày cho hàng triệu cư dân, các cơ sở sản xuất, kinh doanh và hầu hết các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đồng thời đảm bảo cung cấp nước đầy đủ cho các bệnh viện, khu điều trị bệnh nhân Covid -19 và các khu cách ly tập trung.



HỖ TRỢ KHÁCH HÀNG VƯỢT QUA KHÓ KHĂN

Trước tác động của dịch Covid-19 đối với các DN trong KCN và khách hàng của Sonadezi ở các lĩnh vực, một trong những mục tiêu quan trọng của Sonadezi là chia sẻ khó khăn và hỗ trợ khách hàng vượt qua đại dịch. Đối với khách hàng KCN, Sonadezi đã triển khai nhiều hoạt động hỗ trợ thiết thực, góp phần giúp các DN giữ vững sản xuất và duy trì được việc làm, thu nhập cho lực lượng công nhân. Trong đó, Sonadezi đã có chính sách giãn tiến độ thanh toán tiền thuê lại đất, giảm tiền thuê đất, giảm phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý, giảm tiền thuê nhà xưởng, thuê văn phòng... cho những khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

Bên cạnh đó, Dowaco đã miễn, giảm tiền nước cho khách hàng. Cụ thể là miễn tiền nước cho các khu cách ly tập trung và bệnh viện dã chiến phục vụ phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh từ tháng 7 đến tháng 12/2021; miễn tiền nước sinh hoạt cho hộ nghèo, cận nghèo từ tháng 7 đến tháng 10/2021; giảm 10% tiền nước cho 10m³ đầu đối với toàn bộ khách hàng là hộ gia đình từ tháng 8 đến tháng 10/2021.



TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Dịch Covid cùng những quy định giãn cách nghiêm ngặt, kéo dài tại nhiều tỉnh thành trên cả nước đã gây nhiều tác động đến nền kinh tế - xã hội cả nước và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Tổng công ty Sonadezi nói riêng. Bên cạnh việc nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, Tổng công ty Sonadezi và các đơn vị thành viên còn nỗ lực trong các chương trình, hoạt động đồng hành cùng Chính phủ và người dân trong cuộc chiến chống đại dịch. Trong 2 năm 2020 và 2021, Tổng công ty và các đơn vị thành viên đã hỗ trợ gần 32 tỷ đồng, trong đó gồm 16 tỷ đồng mua sắm thiết bị y tế, vắc xin; gần 16 tỷ đồng hỗ trợ cho các lực lượng tuyến đầu chống dịch, người dân trong vùng dịch và công nhân lao động,...

Công tác an sinh xã hội, vì cộng đồng là nét văn hoá nổi bật của Tổng Công ty Sonadezi trong nhiều năm qua. Với cách làm sáng tạo, bền bỉ và thiết thực, bên cạnh việc đồng hành cùng các chương trình từ thiện - xã hội của địa phương, Tổng Công ty Sonadezi đã xây dựng, triển khai nhiều chương trình riêng với sự chung tay thực hiện của các công ty thành viên.

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

Tổng công ty Sonadezi đã cùng các công ty thành viên tiếp tục duy trì chương trình hỗ trợ kinh phí cho bệnh nhân nghèo với lũy kế tổng kinh phí thực hiện là 3,5 tỷ đồng. Sau 04 năm triển khai, chương trình đã kịp thời hỗ trợ kinh phí khám, chữa bệnh cho 339 bệnh nhân. Năm 2021 đã hỗ trợ 84 bệnh nhân với số tiền 887,14 triệu đồng.

Tiếp tục thực hiện Chương trình an sinh xã hội thông qua chương trình Y tế cộng đồng để phổ biến về kiến thức y tế cơ bản, chương trình cũng chuyển tải, cung cấp thêm thông tin về bệnh lý về tim mạch, đột quỵ, tiêu hóa, phòng chống covid... thông qua phóng sự ngắn hoặc tư vấn của các chuyên gia, bác sĩ để người dân hiểu rõ hơn về nguyên nhân, diễn tiến bệnh cũng như cách điều trị, phòng ngừa nguy cơ gây bệnh...

Tổng kinh phí thực hiện trong năm 2021 cho công tác trách nhiệm xã hội là 28,5 tỷ đồng.





05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Phụ lục đính kèm



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

ĐỒNG NAI, NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THANH HẢI

**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 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

MỤC LỤC

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Phan Đình Thám	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)

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>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành 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 Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Nguyễn Minh Khoa	Giám đốc chi nhánh

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 2021 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 2021, 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,



Trần Thành Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2022

Số: 256/2022/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 18 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021 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



Lê Việt Hà

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4732-2019-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2022

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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.013.019.794.143	1.117.692.215.037
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	28.158.397.911	31.889.335.434
1. Tiền	111		28.158.397.911	31.889.335.434
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		781.295.000.000	957.895.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	781.295.000.000	957.895.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		190.053.803.608	104.986.443.077
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	53.557.767.261	46.989.438.002
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		907.855.000	1.194.712.320
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	145.978.292.155	63.651.819.480
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(10.390.110.808)	(6.849.526.725)
IV. Hàng tồn kho	140		12.134.386.778	12.025.473.643
1. Hàng tồn kho	141	4.6	12.134.386.778	12.025.473.643
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.378.205.846	10.895.962.883
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	243.261.360	10.265.831.164
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	1.132.859.481	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		3.373.339.430.619	3.230.023.881.384
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200.000.000	1.276.538.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		-	1.076.538.000
II. Tài sản cố định	220		12.973.727.287	14.230.588.833
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	3.588.342.643	4.185.612.729
Nguyên giá	222		13.879.024.565	13.471.218.202
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.290.681.922)	(9.285.605.473)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	9.385.384.644	10.044.976.104
Nguyên giá	228		14.248.840.250	14.248.840.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.863.455.606)	(4.203.864.146)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	29.263.522.148	3.391.369.071
1. Nguyên giá	231		142.408.783.302	115.188.369.923
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(113.145.261.154)	(111.797.000.852)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6.424.868.403	27.689.155.124
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	6.424.868.403	27.689.155.124
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.204.885.275.373	3.016.555.758.119
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.552.795.570.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.314.856.869.951	1.323.111.713.608
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	140.648.474.294
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.882.629.145)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		119.592.037.408	166.880.472.237
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	119.592.037.408	166.880.472.237
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.386.359.224.762	4.347.716.096.421

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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		84.811.957.883	79.995.046.408
I. Nợ ngắn hạn	310		51.211.957.883	45.852.972.133
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	6.534.766.732	8.837.568.005
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	4.006.439.156	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	10.994.118.800	9.028.186.469
4. Phải trả người lao động	314	4.15	4.781.658.972	5.218.116.789
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.196.831.378	140.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		542.074.275	722.765.700
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	589.513.984	1.403.084.744
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	22.566.554.586	20.503.250.426
II. Nợ dài hạn	330		33.600.000.000	34.142.074.275
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	542.074.275
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	33.600.000.000	33.600.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.301.547.266.879	4.267.721.050.013
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	4.301.547.266.879	4.267.721.050.013
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		65.134.440.658	44.192.605.476
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		471.502.926.221	458.618.544.537
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		52.204.054.819	39.674.373.703
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		419.298.871.402	418.944.170.834
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.386.359.224.762	4.347.716.096.421



Trần Thanh Hải
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thị Bích Loan
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Chung
NGƯỜI LẬP

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2022

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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	198.107.340.905	183.315.167.859
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		198.107.340.905	183.315.167.859
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	87.885.042.522	96.494.107.728
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		110.222.298.383	86.821.060.131
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	380.622.060.146	398.906.844.211
6. Chi phí tài chính	22	5.4	4.906.339.392	(5.213.576.487)
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		359.671.233	199.890.028
7. Chi phí bán hàng	25		1.612.657.451	2.129.447.848
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	44.109.977.342	47.518.806.768
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		440.215.384.344	441.293.226.213
10. Thu nhập khác	31		2.276.516.000	181.783.820
11. Chi phí khác	32		-	192.222.900
12. Lợi nhuận khác	40		2.276.516.000	(10.439.080)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		442.491.900.344	441.282.787.133
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	23.193.028.942	22.338.616.299
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		419.298.871.402	418.944.170.834



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2022

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 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		442.491.900.344	441.282.787.133
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	4.022.562.548	3.777.981.215
Các khoản dự phòng	03		7.423.213.228	(3.170.872.883)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		296.223	33.202
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(379.971.930.146)	(398.714.587.246)
Chi phí lãi vay	06	5.4	359.671.233	199.890.028
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		74.325.713.430	43.375.231.449
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(75.192.635.181)	(10.797.437.483)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		98.685.550	(518.677.990)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.775.162.664	(10.528.830.481)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		57.311.004.633	64.723.565.483
Tiền lãi vay đã trả	14		(359.671.233)	(199.890.028)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(26.214.584.291)	(26.107.468.678)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.920.000	39.800.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.929.470.376)	(4.635.945.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		28.826.125.196	55.350.346.972
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		(7.591.266.043)	(23.697.187.953)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.137.088.000.000)	(1.811.995.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.313.688.000.000	1.754.933.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(192.977.300.000)	(178.870.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		367.893.499.547	390.156.575.390
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		343.924.933.504	130.527.387.437

(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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	278.000.000.000	181.404.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(278.000.000.000)	(181.404.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(376.481.700.000)	(338.151.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(376.481.700.000)	(338.151.900.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(3.730.641.300)	(152.274.165.591)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		31.889.335.434	184.163.534.227
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(296.223)	(33.202)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	28.158.397.911	31.889.335.434
(70 = 50+60+61)				



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2022

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 06 tháng 05 năm 2021 để thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

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 2021 là 50 (31/12/2020: 47).

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)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường 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, Phường 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.	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%
4.	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%
5.	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 2021:

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)

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)

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 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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.

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 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.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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 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).

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)

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.

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)

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; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. 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. Quỹ lương

Quỹ lương năm 2021 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.

3.14. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông 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.

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ 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.

3.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí tài chính khác.

3.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm 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 nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.19. 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 và phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng và các hoạt động khác | 10% |

Các loại thuế khác

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

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

3.20. Các bên liên quan

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

(Xem 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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	8.821.174	82.957.917
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.149.576.737	31.806.377.517
Cộng	28.158.397.911	31.889.335.434

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	781.295.000	781.295.000	957.895.000	957.895.000

(Xem trang tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	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	849.100.146.787	1.996.459.920.000	-	657.132.846.787	1.420.558.020.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	879.443.082.000	-	242.452.980.000	727.358.940.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	666.493.800.000	-	201.688.600.000	557.971.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	1.046.789.352.000	-	200.655.000.000	1.090.624.752.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	288.192.690.000	-	197.027.735.730	278.586.267.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	138.580.200.000	-	53.838.407.700	109.940.292.000	-
Cộng	1.744.762.870.217		-	1.552.795.570.217		-

(Xem trang tiếp theo)



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

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	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 Châu Đức	488.352.527.264	3.185.120.000.000	-	488.352.527.264	1.498.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	634.950.000.000	-	255.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	470.091.300.000	-	172.866.022.000	471.478.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	28.300.000.000	-	12.600.000.000	21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.886.379.679	(*)	-	11.651.533.280	(*)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	18.540.640.800	-	10.295.294.400	13.575.211.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	-	-	-	7.489.690.056	(*)	-
Cộng	1.314.856.869.951		-	1.323.111.713.608		-

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 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	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	(*)	(2.646.727.090)	72.516.189.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Amata	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(1.235.902.055)	19.240.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	10.023.240.000	-	1.711.890.000	12.405.000.000	-
Cộng	149.148.164.350		(3.882.629.145)	140.648.474.294		-

Ngày 05/02/2021 Tổng Công ty công bố thông tin về việc giảm tỷ lệ sở hữu từ 20% xuống 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai sau khi công ty này hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 27/01/2021.

Ngày 23/02/2021, Tổng Công ty đã chuyển tiền mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai theo Nghị quyết số 47/NQ-SNZ-QTTH ngày 19/02/2021 của Hội đồng quản trị để duy trì tỷ lệ sở hữu 63,99%, được chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu mua thêm: 12.797.820 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phiếu mua thêm: 191.967.300.000 đồng.

Ngày 21/09/2021, 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 73/NQ-SNZ-QTTH ngày 07/04/2021 của Hội đồng quản trị, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty TNHH Flanon Việt Nam	14.000.536.493	-
Công ty TNHH Óng Thép Sài Gòn	12.775.451.040	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	10.698.769.994	7.760.026.614
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	5.688.872.455	4.704.323.812
Công ty TNHH Dasan Hygiene Vina	-	12.053.049.485
Công ty TNHH Gia Thù	-	7.063.985.281
Các khách hàng khác	10.394.137.279	15.408.052.810
Cộng	53.557.767.261	46.989.438.002

Tại ngày 31/12/2021, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn củakhách hàng.

(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)**4.4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu cổ tức từ bên liên quan - Xem thêm mục 7	27.204.435.200	-	11.515.440.000	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với bên liên quan (*) - Xem thêm mục 7	93.062.403.717	-	-	-
Phải thu khác từ bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.031.515.500	-	1.025.539.734	-
Dự thu lãi tiền gửi	20.591.714.000	-	22.157.620.000	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	1.106.700.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ Đá Xuân Hòa	2.575.197.600	-	1.549.832.164	-
Phải thu người lao động	42.000.000	-	49.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	25.000.000.000	-
Phải thu khác	996.726.138	-	1.247.687.582	-
Cộng	145.978.292.155	-	63.651.819.480	-

(*) Là khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 18/HĐHTĐT/KDN ngày 20 tháng 8 năm 2021 giữa Tổng Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng 50 căn nhà liên kế vườn tại Khu dân cư số 3, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	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	19.281.012.125	8.890.901.317	15.691.260.207	8.841.733.482

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	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	9.792.331.605	4.410.949.957	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	7.760.026.614	4.540.341.787	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	5.081.341.443	2.356.842.225	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	4.704.323.812	2.561.415.421	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Công trình Giao Thông Đồng Nai	1.398.241.924	395.212.523	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	1.398.241.924	395.212.523	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	3.009.097.153	1.727.896.612	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	1.828.667.857	1.344.763.751	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Cộng	19.281.012.125	8.890.901.317		15.691.260.207	8.841.733.482	

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.330.487.211	-	11.112.788.526	-
Mỏ đá Xuân Hòa	6.425.125.871	-	6.207.427.186	-
Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Khác	1.071.752.433	-	1.071.752.433	-
Hàng hóa	803.899.567	-	912.685.117	-
Cộng	12.134.386.778	-	12.025.473.643	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2021	3.646.591.259	7.307.357.943	2.517.269.000	13.471.218.202
Mua trong năm	-	-	407.806.363	407.806.363
Tại ngày 31/12/2021	3.646.591.259	7.307.357.943	2.925.075.363	13.879.024.565
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	3.646.591.259	4.244.263.241	1.394.750.973	9.285.605.473
Khấu hao trong năm	-	608.870.672	396.205.777	1.005.076.449
Tại ngày 31/12/2021	3.646.591.259	4.853.133.913	1.790.956.750	10.290.681.922
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	-	3.063.094.702	1.122.518.027	4.185.612.729
Tại ngày 31/12/2021	-	2.454.224.030	1.134.118.613	3.588.342.643

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.717.370.930 VND.

4.8. 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 01/01/2021	13.631.953.886	616.886.364	14.248.840.250
Tại ngày 31/12/2021	13.631.953.886	616.886.364	14.248.840.250
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2021	3.972.673.578	231.190.568	4.203.864.146
Khấu hao trong năm	504.629.460	154.962.000	659.591.460
Tại ngày 31/12/2021	4.477.303.038	386.152.568	4.863.455.606
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2021	9.659.280.308	385.695.796	10.044.976.104
Tại ngày 31/12/2021	9.154.650.848	230.733.796	9.385.384.644

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2021 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	97.223.269.271	-	1.195.279.209	96.027.990.062
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.438.070.440	-	-	14.438.070.440
Hệ thống điện, camera KCN Biên Hòa 1	3.527.030.212	419.722.544	32.053.813	3.914.698.943
Nhà xưởng KCN Châu Đức	-	28.028.023.857	-	28.028.023.857
Cộng	115.188.369.923	28.447.746.401	1.227.333.022	142.408.783.302
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	93.950.469.192	1.159.516.216	1.195.279.209	93.914.706.199
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.387.910.115	16.720.108	-	14.404.630.223
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.458.621.545	19.719.000	32.053.813	3.446.286.732
Nhà xưởng KCN Châu Đức	-	1.379.638.000	-	1.379.638.000
Cộng	111.797.000.852	2.575.593.324	1.227.333.022	113.145.261.154
Giá trị còn lại:				
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	3.272.800.079			2.113.283.863
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	50.160.325			33.440.217
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	68.408.667			468.412.211
Nhà xưởng KCN Châu Đức	-			26.648.385.857
Cộng	3.391.369.071			29.263.522.148

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 110.161.106.841 VND.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Mỏ đá Thiện Tân	3.311.412.475	3.311.412.475
Nhà xưởng KCN Châu Đức	1.360.954.435	22.628.618.848
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.752.501.493	1.749.123.801
Cộng	6.424.868.403	27.689.155.124

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1	-	10.062.858.044
Các khoản khác	243.261.360	202.973.120
Cộng	243.261.360	10.265.831.164
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức	113.911.481.623	163.224.336.438
Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1	4.216.064.422	2.715.431.673
Công cụ dụng cụ	852.677.672	940.704.126
Các khoản khác	611.813.691	-
Cộng	119.592.037.408	166.880.472.237

(Xem trang tiếp theo)

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 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	2.844.595.075	2.844.595.075	2.942.501.810	2.942.501.810
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất TM Ngọc Minh Quân	1.228.212.950	1.228.212.950	32.093.000	32.093.000
Công ty TNHH Bất động sản Công nghiệp Hòa Hưng	1.136.655.110	1.136.655.110	904.358.859	904.358.859
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Tân Việt	737.075.000	737.075.000	4.263.264.296	4.263.264.296
Phải trả cho các đối tượng khác	588.228.597	588.228.597	695.350.040	695.350.040
Cộng	6.534.766.732	6.534.766.732	8.837.568.005	8.837.568.005

4.13. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	242.808.474	-
Người mua trả tiền trước:		
Công ty Cổ phần Thép Vicasa	535.268.740	-
Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa	481.352.010	-
Các khách hàng khác	2.747.009.932	-
Cộng	4.006.439.156	-

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

	Tại ngày 01/01/2021 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	628.046.714	3.315.771.710	2.810.958.943	1.132.859.481

	Tại ngày 01/01/2021 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2021 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	18.678.312.819	11.780.886.367	2.810.958.943	-	4.086.467.509
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.812.602.864	23.193.028.942	26.214.584.291	-	-	4.791.047.515
Thuế thu nhập cá nhân	-	924.154.468	3.836.051.997	3.817.103.441	-	-	943.103.024
Thuế tài nguyên	-	180.896.297	2.657.533.020	2.560.730.620	-	-	277.698.697
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	15.406.116.651	14.679.994.876	-	-	726.121.775
Thuế, phí và lệ phí khác	2.085.005	110.532.840	1.627.584.930	1.568.437.490	-	2.085.005	169.680.280
Cộng	2.085.005	9.028.186.469	65.398.628.359	60.621.737.085	2.810.958.943	2.085.005	10.994.118.800

(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)**4.15. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương năm 2021 còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2021.

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Thù lao của người đại diện phần vốn góp, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	441.888.000	518.016.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	114.085.984	86.628.744
Nhận ký quỹ, ký cược	-	775.000.000
Cổ tức phải trả	33.540.000	23.440.000
	589.513.984	1.403.084.744
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 2021 VND	Năm 2020 VND
Số dư đầu năm	20.503.250.426	21.744.376.726
Trích lập trong năm	8.980.854.536	3.355.019.000
Tặng khác	11.920.000	39.800.000
Sử dụng trong năm	(6.929.470.376)	(4.635.945.300)
Số dư cuối năm	22.566.554.586	20.503.250.426

(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. 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 01/01/2020	3.765.000.000.000	(90.100.000)	40.924.673.476	234.543.224.703	4.040.377.798.179
Lãi trong năm trước	-	-	-	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 01/01/2021	3.765.000.000.000	(90.100.000)	44.192.605.476	458.618.544.537	4.267.721.050.013
Lãi trong năm nay	-	-	-	419.298.871.402	419.298.871.402
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.941.835.182	(20.941.835.182)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.980.854.536)	(8.980.854.536)
Chia cổ tức	-	-	-	(376.491.800.000)	(376.491.800.000)
Tại ngày 31/12/2021	3.765.000.000.000	(90.100.000)	65.134.440.658	471.502.926.221	4.301.547.266.879

(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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 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	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

4.18.3. Cổ tức

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Cổ tức đợt 2 năm 2019	-	188.245.900.000
Cổ tức năm 2020	376.491.800.000	
Cộng	376.491.800.000	188.245.900.000

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 86/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2021, cổ tức năm 2020 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

4.18.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu phổ thông 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 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
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 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	41.365.364.162	40.035.256.940
Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	153.761.494.023	141.878.741.154
Doanh thu khác	2.980.482.720	1.401.169.765
Cộng	198.107.340.905	183.315.167.859
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.066.870.042	1.229.834.381

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	34.417.528.722	38.412.990.975
Giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	53.180.583.025	57.916.193.362
Giá vốn khác	286.930.775	164.923.391
Cộng	87.885.042.522	96.494.107.728

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	338.740.587.999	340.254.742.556
Lãi tiền gửi	41.881.472.147	58.652.067.590
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	34.065
Cộng	380.622.060.146	398.906.844.211

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	359.671.233	199.890.028
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá tổn thất đầu tư	3.882.629.145	(6.495.928.415)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	296.223	67.267
Chi phí tài chính khác	663.742.791	1.082.394.633
Cộng	4.906.339.392	(5.213.576.487)

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 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.093.232.466	26.196.559.400
Chi phí vật liệu quản lý	34.000.000	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	802.680.182	649.897.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.160.038.449	1.077.758.222
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	24.182.978
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.540.584.083	3.325.055.532
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.700.572.018	1.814.793.306
Chi phí bằng tiền khác	12.774.870.144	14.430.559.677
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	4.001.061.564	4.059.601.200
<i>Chi phí khác</i>	8.773.808.580	10.370.958.477
Cộng	44.109.977.342	47.518.806.768

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	24.093.232.466	26.196.559.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.022.562.548	3.777.981.215
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.540.584.083	3.325.055.532
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.569.429.247	7.732.065.772
Chi phí khác bằng tiền	94.599.567.656	105.454.206.494
Cộng	133.825.376.000	146.485.868.413

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 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	442.491.900.344	441.282.787.133
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	12.213.832.367	10.665.036.918
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	(338.740.587.999)	(340.254.742.556)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	115.965.144.712	111.693.081.495
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.193.028.942	22.338.616.299

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 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	278.000.000.000	181.404.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(278.000.000.000)	(181.404.000.000)

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

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty cùng nhân sự quản lý chủ chốt
19. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	93.062.403.717	1.315.440.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	26.840.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.031.515.500	10.200.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	364.435.200	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	1.025.539.734
	121.298.354.417	12.540.979.734
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH Tiên Triết	(1.632.609.567)	(1.599.453.352)
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(1.021.633.738)	(981.762.593)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(157.462.870)	(325.646.965)
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(32.888.900)	(35.638.900)
	(2.844.595.075)	(2.942.501.810)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty TNHH Tiên Triết	(116.884.385)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(63.139.350)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	(32.465.694)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(30.319.045)	-
	(242.808.474)	-
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)
	(33.600.000.000)	(33.600.000.000)

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	371.579.100	407.260.484
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	224.327.126	247.181.428
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	174.301.795	191.435.729
Công ty TNHH Tiên Triết	296.662.021	383.956.740
Cộng - Xem thêm mục 5.1	1.066.870.042	1.229.834.381
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.351.377.256	4.526.206.384
Công ty TNHH Tiên Triết	4.097.814.740	3.779.088.708
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.328.362.861	2.194.461.823
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	143.148.064	476.288.650
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	13.500.000
Cộng	11.920.702.921	10.989.545.565
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	76.786.920.000	57.590.190.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	61.369.560.000	55.566.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	46.840.000.000	46.840.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	34.667.500.000	34.667.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	30.714.000.000	30.714.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	33.061.770.000	28.338.660.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	15.370.276.800	15.370.276.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	15.300.000.000	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	5.081.274.000	5.081.274.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	2.630.880.000	3.946.320.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	2.362.500.000	2.362.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.000.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.731.067.200	1.138.860.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	840.000.000	1.260.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	-	922.320.000
Cộng	328.755.748.000	320.997.900.800

(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:

Tên	Chức vụ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.336.112.620	1.410.670.125
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2021)	1.199.256.741	1.193.544.752
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2021) Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/04/2021)	408.015.443	1.242.637.652
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.120.866.035	1.172.690.488
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.067.454.855	1.393.514.780
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/04/2021)	602.861.224	-
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01/12/2020)	-	516.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	205.658.790	216.281.302
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	205.658.790	216.281.302
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2020)	754.363.936	659.643.241
Bà Phan Thùy Đoan	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2020)	-	159.423.281
Cộng		<u>6.900.248.434</u>	<u>8.180.686.923</u>

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập và thù lao	1.021.899.566	1.119.629.077

(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)

9. 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 31/12/2021 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 (nếu có), không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 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.




Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 03 năm 2022


Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
Người lập

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

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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 60

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Phan Đình Thám	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)

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>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành 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 Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Nguyễn Minh Khoa	Giám đốc chi nhánh

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thành Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Số: 413/2022/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2022 từ trang 05 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)***Ý kiến của kiểm toán viên***

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/03/2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2019-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.599.821.857.975	6.940.504.117.636
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.350.305.311.174	1.426.243.405.928
1. Tiền	111		397.118.313.494	316.387.497.251
2. Các khoản tương đương tiền	112		953.186.997.680	1.109.855.908.677
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	2.603.918.002.058	2.983.761.296.247
1. Chứng khoán kinh doanh	121		222.213.419.999	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.381.704.582.059	2.983.761.296.247
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.141.077.284.275	2.007.637.634.002
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	678.835.146.546	541.826.879.116
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.232.737.360.269	1.302.097.620.567
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	267.715.357.207	193.117.256.584
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(38.210.579.747)	(29.404.122.265)
IV. Hàng tồn kho	140		412.230.057.278	435.914.880.882
1. Hàng tồn kho	141	4.7	412.363.239.228	435.914.880.882
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(133.181.950)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		92.291.203.190	86.946.900.577
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	4.765.465.589	22.216.435.401
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		83.893.451.082	48.509.044.198
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	3.632.286.519	16.221.420.978

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15.378.555.469.510	13.552.302.260.447
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		120.694.593.659	113.446.887.100
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	126.970.672.059	119.722.965.500
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		4.640.198.960.431	4.624.835.956.186
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	4.286.548.022.559	4.261.663.733.844
Nguyên giá	222		8.551.038.842.572	8.079.763.129.861
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.264.490.820.013)	(3.818.099.396.017)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	353.650.937.872	363.172.222.342
Nguyên giá	228		490.683.788.146	489.761.788.146
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(137.032.850.274)	(126.589.565.804)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	2.708.820.292.692	2.732.238.312.169
1. Nguyên giá	231		4.397.457.828.790	4.275.911.691.064
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.688.637.536.098)	(1.543.673.378.895)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6.002.270.042.050	4.607.439.323.381
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.12	32.288.469.398	43.910.932.084
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.13	5.969.981.572.652	4.563.528.391.297
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	473.977.203.630	533.246.143.808
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		305.737.840.018	310.520.402.359
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		171.002.252.350	163.512.562.294
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.762.888.738)	(786.820.845)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	60.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.432.594.377.048	941.095.637.803
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	1.392.315.441.470	917.853.154.045
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	40.278.935.578	23.242.483.758
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		21.978.377.327.485	20.492.806.378.083

(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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.703.129.109.101	12.057.000.814.033
I. Nợ ngắn hạn	310		3.274.688.924.481	3.402.211.583.906
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	616.880.110.076	652.887.785.817
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	382.802.939.386	704.552.324.011
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	112.653.996.180	83.338.723.970
4. Phải trả người lao động	314	4.17	163.968.985.816	181.338.637.411
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	150.942.518.113	194.342.442.361
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	178.849.205.484	157.323.609.360
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	206.902.556.823	233.471.678.698
8. Vay ngắn hạn	320	4.21	1.222.978.247.519	999.632.493.875
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		25.446.393.736	19.931.126.901
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.22	213.263.971.348	175.392.761.502
II. Nợ dài hạn	330		9.428.440.184.620	8.654.789.230.127
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		13.753.755.089	12.233.220.218
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.18	651.422.554.945	499.601.140.087
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	4.406.957.998.921	4.146.669.817.711
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	476.117.611.251	248.734.366.239
5. Vay dài hạn	338	4.21	3.877.429.116.410	3.745.052.351.427
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.759.148.004	2.498.334.445

(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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.275.248.218.384	8.435.805.564.050
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	9.275.248.218.384	8.435.805.564.050
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		105.704.219.146	107.957.289.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		234.047.706.002	234.047.706.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(595.686.133.141)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		597.868.145.884	481.796.881.998
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.331.087.435	4.331.087.435
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.641.633.516.662	1.340.278.851.355
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		739.715.834.683	602.780.775.912
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		901.917.681.979	737.498.075.443
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.519.616.885.959	3.098.169.981.255
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		21.978.377.327.485	20.492.806.378.083



Trần Thành Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		5.187.428.888.415	4.974.931.094.856
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		4.955.700	12.002.701
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	5.187.423.932.715	4.974.919.092.155
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.087.253.430.304	3.070.227.594.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.100.170.502.411	1.904.691.497.483
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	344.296.034.303	337.782.940.384
7. Chi phí tài chính	22	5.4	121.046.970.344	218.295.568.663
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>118.253.830.309</i>	<i>129.766.838.146</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(6.885.830.148)	1.844.553.853
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	120.114.833.189	113.381.251.821
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	444.508.859.140	404.648.039.089
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.751.910.043.893	1.507.994.132.147
12. Thu nhập khác	31		31.420.872.650	24.024.312.574
13. Chi phí khác	32		10.528.615.269	15.830.051.904
14. Lợi nhuận khác	40		20.892.257.381	8.194.260.670
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.772.802.301.274	1.516.188.392.817
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	292.205.084.294	236.396.580.153
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(17.036.451.820)	10.003.640.556
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.497.633.668.800	1.269.788.172.108
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		901.917.681.979	737.498.075.443
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		595.715.986.821	532.290.096.665
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.3	2.370	1.935
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.4	2.370	1.935



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2022

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.772.802.301.274	1.516.188.392.817
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	773.389.231.367	779.975.852.321
Các khoản dự phòng	03		30.023.136.024	17.707.809.342
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục	04		(126.445.002.226)	87.333.283.938
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(208.552.430.611)	(340.647.286.432)
Chi phí lãi vay	06	5.4	118.253.830.309	129.766.838.146
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi	08		2.359.471.066.137	2.190.324.890.132
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(187.676.475.668)	122.552.238.253
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		49.033.216.504	17.725.564.120
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		117.845.917.061	475.699.893.337
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(485.503.506.454)	(254.886.420.251)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(222.213.419.999)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(121.479.794.725)	(122.037.654.786)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.16	(283.154.529.313)	(242.362.148.061)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.911.590.436	2.821.305.230
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(95.639.223.373)	(89.164.094.761)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.132.594.840.606	2.100.673.573.213
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.073.742.622.059)	(2.923.612.687.697)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.037.272.726	904.338.181
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.718.075.000.000)	(4.182.060.831.111)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		3.382.834.378.100	4.305.194.435.973
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(21.780.000.000)	(34.650.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		40.346.480.000	4.040.741.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		233.731.905.592	312.517.288.240
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.155.647.585.641)	(2.517.666.714.814)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		108.032.700.000	84.580.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	3.081.387.839.194	2.710.374.954.626
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.595.323.910.573)	(1.909.569.387.715)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(646.846.391.920)	(583.599.092.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(52.749.763.299)	301.786.474.086
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		(75.802.508.334)	(115.206.667.515)
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.426.243.405.928	1.541.432.193.346
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM			(135.586.420)	17.880.097
(70 = 50+60+61)	70	4.1	1.350.305.311.174	1.426.243.405.928

Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởngNguyễn Thị Chung
Người lập biểu

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 06 tháng 05 năm 2021 để thay đổi Người đại diện theo pháp luật.

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 31/12/2021	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54%
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46%
Cộng	3.765.000.000.000	100,00%

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 50 (31/12/2020: 47 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với Tổng Công ty và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bán hàng thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đối với các công ty con còn lại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản để chuyển đổi thành tiền.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 gồm:

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

(Xem trang tiếp theo)

13/03/2022

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	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	57,95%	57,86%	57,95%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	56,28%	51,19%	56,28%

Các công ty con gián tiếp:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,45%	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	60,65%	46,22%	53,21%

(Xem trang tiếp theo)

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

1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Các công ty con gián tiếp (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	49,00%	20,00%	36,35%
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%	67,22%

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	30,01%	30,01%	30,01%
3.	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%

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.	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%
5.	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 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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".

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

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

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.

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.

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

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 04 - 50 năm
- Máy móc thiết bị 03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn 05 - 30 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 10 năm
- TSCĐ hữu hình khác 03 - 40 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
1.	Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa	11 năm
2.	Quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Lạt	50 năm
3.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn, không khấu hao
4.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn, không khấu hao
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, không khấu hao
6.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
7.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m ² và 144m ² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 - 22 năm
8.	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Khu công nghiệp Gò Dầu và Khu công nghiệp Xuân Lộc	36,5 năm - 47,5 năm

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 - 10 năm).

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- 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 - 48 năm |
| ▪ Cơ sở hạ tầng | 05 - 20 năm |
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 04 - 45 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 15 năm |

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

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.

3.13. Chi phí trả trước

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

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

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

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. 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.

3.18. 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.

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

3.19. 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 592.863.242.704 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 26.847.515.113 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm mục 4.23.1.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn.

3.20. 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 3.21 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 kết

Kết quả kinh doanh của công ty 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 kết.

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

3.22. 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.

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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.

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất 5%
- Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác 10%

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.28. 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.

3.29. Các bên liên quan

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

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	2.879.003.751	1.863.563.721
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	394.239.309.743	314.495.933.530
Tiền đang chuyển	-	28.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	953.186.997.680	1.109.855.908.677
Cộng	1.350.305.311.174	1.426.243.405.928

(*) Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các ngân hàng. Trong đó, một phần các khoản tiền gửi tiết kiệm tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là khoản đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa của công ty con - Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Giá gốc	222.213.419.999	-
Giá trị hợp lý	567.270.000.000	-
Dự phòng	-	-

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

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	2.381.704.582	2.381.704.582	2.983.761.296	2.983.761.296

Một phần các khoản tiền gửi tiết kiệm tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	305.737.840.018	310.520.402.359
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	171.002.252.350	163.512.562.294
Dự phòng đầu tư dài hạn	(2.762.888.738)	(786.820.845)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	60.000.000.000
Cộng	473.977.203.630	533.246.143.808

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 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
		VND			VND	
	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	84.556.541.058	39,72%	112.000.000.000	98.028.933.262
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20,74%	60.750.000.000	58.186.636.369	20,74%	57.720.000.000	57.720.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	36.018.537.601	40,00%	33.436.575.595	34.120.752.616
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.317.934.235	22,95%	13.500.000.000	14.878.413.840
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	43.750.000.000	30.898.447.852	16,00%	25.000.000.000	19.648.328.609
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.524.493.524	11.221.333.536	40,00%	12.524.493.524	11.628.616.836
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	14.524.116.613	30,01%	10.295.294.400	12.762.956.555
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	16.482.013.815	23,04%	7.800.368.003	14.908.543.547
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	5.229.406.460	15,30%	1.665.000.000	4.960.303.985
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	34.302.872.479	36,00%	21.578.551.008	30.692.920.505
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai		-	-	20,00%	7.489.690.056	11.170.632.604
Cộng		317.300.282.530	305.737.840.018		303.009.972.586	310.520.402.359

(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 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	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	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	(116.161.648)	11.250.000.000	(*)	(786.820.845)
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	(*)	(2.646.727.090)	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	10.023.240.000	-	1.711.890.000	12.405.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	-	-	-
Cộng	171.002.252.350		(2.762.888.738)	163.512.562.294		(786.820.845)

(*) 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.

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	11.392.015.777	1.440.410.405
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Tài nguyên Môi trường TP. Biên Hòa	85.063.274.654	14.628.193.476
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	37.636.168.914	68.237.495.171
Phải thu khách hàng chuyển QSD đất KDC Lộc An	59.823.266.400	18.352.489.289
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động cung cấp nước sạch	53.058.422.968	43.237.076.154
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	99.895.976.613	105.161.558.735
Phải thu các khách hàng khác	331.966.021.220	290.769.655.886
Cộng	<u>678.835.146.546</u>	<u>541.826.879.116</u>

Tại ngày 31/12/2021, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.21

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	2.106.648.940	10.019.561.507
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa	127.295.583.418	249.418.422.330
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom	896.733.526.126	896.599.271.870
Các nhà cung cấp khác	206.601.601.785	146.060.364.860
Cộng	<u>1.232.737.360.269</u>	<u>1.302.097.620.567</u>

Tại ngày 31/12/2021, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm mục 8	394.232.145	-	1.315.440.000	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (*) - Xem thêm mục 8	93.062.403.717	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	59.663.811.379	-	106.154.102.100	-
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	32.297.164.346	-	8.755.475.031	-
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tân Đức	30.000.000.000	-	-	-
Kỹ quỹ, ký cược	14.752.619.325	-	39.688.141.608	-
Phải thu khác	37.545.126.295	-	37.204.097.845	-
Cộng	267.715.357.207	-	193.117.256.584	-
Dài hạn:				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình (**)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Kỹ quỹ, ký cược	25.344.001.120	-	18.096.294.561	-
Phải thu khác	10.156.670.939	(6.476.078.400)	10.156.670.939	(6.476.078.400)
Cộng	126.970.672.059	(6.476.078.400)	119.722.965.500	(6.476.078.400)

(*) Là khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 18/HĐHTĐT/KDN ngày 20 tháng 8 năm 2021 giữa Tổng Công ty với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng 50 căn nhà liên kế vườn tại Khu dân cư số 3, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

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

(**) Là khoản góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh 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 - 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.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 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	78.380.547.595	33.619.349.448	57.248.347.190	21.293.606.525

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 31/12/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm Từ 06 tháng	6.226.773.400	-	Trên 3 năm Từ 06 tháng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	9.792.331.605	4.410.949.957	đến dưới 3 năm	7.760.026.614	4.540.341.787	đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	5.081.341.443	2.356.842.225	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm	4.704.323.812	2.561.415.421	Từ 06 tháng đến dưới 3 năm
Công ty TNHH Vạn Phúc	1.291.119.074	-	Trên 3 năm	1.291.119.074	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	55.988.982.073	26.851.557.266	Trên 6 tháng	37.266.104.290	14.191.849.317	Trên 6 tháng
Cộng	78.380.547.595	33.619.349.448		57.248.347.190	21.293.606.525	

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	49.956.524.972	(133.181.950)	44.644.995.843	-
Công cụ, dụng cụ	2.105.620.549	-	4.513.170.936	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	355.199.970.365	-	379.359.720.542	-
<i>Dự án Khu dân cư Xã Lộc An, Huyện Long Thành Dự án</i>				
<i>Chung cư D2D</i>	67.220.497.959	-	130.258.098.507	-
<i>Dự án Khu dân cư An Hòa 3</i>	24.915.755.344	-	24.915.755.344	-
<i>Các dự án khác</i>	45.064.193.650	-	44.051.847.967	-
	217.999.523.412	-	180.134.018.724	-
Thành phẩm	2.874.961.721	-	5.460.145.646	-
Hàng hóa	2.226.161.621	-	1.936.847.915	-
Cộng	412.363.239.228	(133.181.950)	435.914.880.882	-

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1	-	10.062.858.044
Công cụ dụng cụ	924.286.453	764.101.246
Các khoản khác	3.841.179.136	11.389.476.111
Cộng	4.765.465.589	22.216.435.401
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	912.174.976.796	404.441.446.985
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	287.287.148.603	288.694.402.696
Công cụ, dụng cụ	6.452.326.585	12.714.106.915
Chi phí trả trước dài hạn khác	186.400.989.486	212.003.197.449
Cộng	1.392.315.441.470	917.853.154.045

(Xem trang tiếp theo)

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

4.9. 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 01/01/2021	3,176,189,998,105	1,482,487,618,104	3,270,602,832,716	89,011,820,054	61,470,860,882	8,079,763,129,861
Đầu tư XDCB hoàn thành	243,964,748,314	163,560,259,549	55,760,933,087	-	1,494,490,109	464,780,431,059
Mua trong năm	1,020,711,314	1,261,832,845	6,415,388,215	2,949,200,803	115,000,000	11,762,133,177
Thanh lý, nhượng bán	-	(488,552,528)	(3,957,100,930)	-	-	(4,445,653,458)
Giảm khác	(821,198,067)	-	-	-	-	(821,198,067)
Tại ngày 31/12/2021	3,420,354,259,666	1,646,821,157,970	3,328,822,053,088	91,961,020,857	63,080,350,991	8,551,038,842,572
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2021	1,524,494,558,098	793,236,029,914	1,387,522,193,006	69,664,482,659	43,182,132,340	3,818,099,396,017
Khấu hao trong năm	148,515,784,624	122,012,321,754	164,087,030,630	7,618,520,173	9,335,549,004	451,569,206,185
Thanh lý, nhượng bán	-	(488,552,528)	(3,957,100,930)	-	-	(4,445,653,458)
Giảm khác	(732,128,731)	-	-	-	-	(732,128,731)
Tại ngày 31/12/2021	1,672,278,213,991	914,759,799,140	1,547,652,122,706	77,283,002,832	52,517,681,344	4,264,490,820,013
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2021	1,651,695,440,007	689,251,588,190	1,883,080,639,710	19,347,337,395	18,288,728,542	4,261,663,733,844
Tại ngày 31/12/2021	1,748,076,045,675	732,061,358,830	1,781,169,930,382	14,678,018,025	10,562,669,647	4,286,548,022,559

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.622.970.139.489 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.

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

4.10. 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 01/01/2021	470,998,471,655	15,768,473,464	2,994,843,027	489,761,788,146
Mua trong năm	-	922,000,000	-	922,000,000
Tại ngày 31/12/2021	470,998,471,655	16,690,473,464	2,994,843,027	490,683,788,146
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	112,776,725,693	11,922,363,358	1,890,476,753	126,589,565,804
Khấu hao trong năm	8,951,216,394	1,430,456,916	61,611,160	10,443,284,470
Tại ngày 31/12/2021	121,727,942,087	13,352,820,274	1,952,087,913	137,032,850,274
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	358,221,745,962	3,846,110,106	1,104,366,274	363,172,222,342
Tại ngày 31/12/2021	349,270,529,568	3,337,653,190	1,042,755,114	353,650,937,872

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 43.275.350.141 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)**4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa	Cơ sở hạ tầng	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	BDS đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2021	843,015,033,897	1,714,655,777,033	1,642,188,324,302	72,041,649,411	4,010,906,421	4,275,911,691,064
Đầu tư XD/CB hoàn thành	985,591,668	33,395,841,290	92,545,042,836	9,493,468,843	534,998,182	136,954,942,819
Mua trong năm	-	1,014,994,513	-	-	-	1,014,994,513
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(15,062,560,152)	-	-	(15,062,560,152)
Giảm khác	-	(1,251,094,493)	(110,144,961)	-	-	(1,361,239,454)
Tại ngày 31/12/2021	844,000,625,565	1,747,815,518,343	1,719,560,662,025	81,535,118,254	4,545,904,603	4,397,457,828,790
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2021	334,803,018,540	577,548,938,006	587,655,519,095	40,027,651,379	3,638,251,875	1,543,673,378,895
Khấu hao trong năm	13,540,885,885	52,237,906,824	79,001,708,824	5,261,466,858	165,799,624	150,207,768,015
Chuyển sang hàng tồn kho	-	-	(4,016,277,790)	-	-	(4,016,277,790)
Giảm khác	-	(1,227,333,022)	-	-	-	(1,227,333,022)
Tại ngày 31/12/2021	348,343,904,425	628,559,511,808	662,640,950,129	45,289,118,237	3,804,051,499	1,688,637,536,098
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2021	508,212,015,357	1,137,106,839,027	1,054,532,805,207	32,013,998,032	372,654,546	2,732,238,312,169
Tại ngày 31/12/2021	495,656,721,140	1,119,256,006,535	1,056,919,711,896	36,246,000,017	741,853,104	2,708,820,292,692

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 527.601.457.418 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)

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bãi chôn lấp chất thải an toàn, chất thải sinh hoạt	32.288.469.398	32.288.469.398	43.910.932.084	43.910.932.084

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	4.411.024.485.851	3.553.398.893.659
Dự án Golf Châu Đức	427.954.380.817	193.736.801.331
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	221.179.562.785	180.745.009.225
Dự án Cụm công nghiệp Long Phước	215.486.820.641	36.980.102.415
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	105.636.735.409	105.544.349.019
Dự án Khu công nghiệp Long Thành	92.039.546.039	2.015.650.145
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	90.549.072.099	69.867.350.716
Công trình xử lý rác Huyện Quang Trung	73.786.759.315	70.804.954.004
Công trình xử lý rác Huyện Vĩnh Cửu	56.881.703.602	131.637.331.392
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	275.442.506.094	218.797.949.391
Cộng	5.969.981.572.652	4.563.528.391.297

(Xem trang tiếp theo)

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

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	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	36.554.881.262	36.554.881.262	34.812.075.817	34.812.075.817
Phải trả cho người bán:				
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	112.619.457.973	112.619.457.973	130.488.067.322	130.488.067.322
Công ty TNHH Dịch vụ Hàng hải HPS Marine	36.444.491.000	36.444.491.000	42.984.103.000	42.984.103.000
Doanh nghiệp tư nhân Duy Khương	22.273.464.698	22.273.464.698	44.067.177.961	44.067.177.961
Công ty TNHH Duy Hiếu	7.103.753.090	7.103.753.090	28.480.700.906	28.480.700.906
Phải trả cho các đối tượng khác	401.884.062.053	401.884.062.053	372.055.660.811	372.055.660.811
Cộng	616.880.110.076	616.880.110.076	652.887.785.817	652.887.785.817

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước là bên liên quan - Xem thêm mục 8	168.736.881	26.876.802
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Thép Việt Nhật	96.295.841.242	2.195.000.000
Công ty TNHH Rich Base	43.716.469.064	-
Công ty TNHH KHGEARS Việt Nam	38.337.767.787	1.048.000.000
Các khác hàng khác	204.284.124.412	701.282.447.209
Cộng	382.802.939.386	704.552.324.011

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 01/01/2021 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2021 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.575.787.005	18.379.887.766	209.062.815.362	(178.758.420.343)	-	46.108.495.780
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.060.297.267	52.387.366.888	289.420.881.603	(283.154.529.313)	731.475.108	50.324.897.019
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.201.351.856	41.583.940.254	(39.587.966.317)	-	7.197.325.793
Thuế tài nguyên	4.498.658.709	1.179.582.296	21.550.184.801	(15.914.449.991)	-	2.316.658.397
Tiền thuế đất, thuế đất phi nông nghiệp	-	433.418.091	428.333.561.997	(430.206.213.301)	2.898.726.406	1.459.493.193
Phí, lệ phí	-	453.380.114	5.558.943.181	(5.014.322.804)	-	998.000.491
Thuế khác	86.677.997	5.303.736.959	55.684.958.220	(56.654.976.680)	2.085.005	4.249.125.507
Cộng	16.221.420.978	83.338.723.970	1.051.195.285.418	(1.009.290.878.749)	3.632.286.519	112.653.996.180

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả người lao động**

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2021.

4.18. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất	33.973.150.529	86.122.557.869
Trích trước tiền thuê đất	26.885.570.540	22.888.164.272
Chi phí lãi vay phải trả	13.550.154.107	16.870.593.308
Chi phí phải trả khác	76.533.642.937	68.461.126.912
Cộng	<u>150.942.518.113</u>	<u>194.342.442.361</u>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh Khu công nghiệp	643.702.922.190	491.034.072.332
Chi phí phải trả khác	7.719.632.755	8.567.067.755
Cộng	<u>651.422.554.945</u>	<u>499.601.140.087</u>
4.19. Doanh thu chưa thực hiện		
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	163.584.851.216	143.780.875.658
Doanh thu chưa thực hiện khác	15.264.354.268	13.542.733.702
Cộng	<u>178.849.205.484</u>	<u>157.323.609.360</u>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	4.369.343.131.582	4.107.449.264.399
Doanh thu chưa thực hiện khác	37.614.867.339	39.220.553.312
Cộng	<u>4.406.957.998.921</u>	<u>4.146.669.817.711</u>

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	14.585.484.784	11.996.072.204
Nhận ký quỹ, ký cược	65.615.613.863	90.268.428.266
Phải trả ngân sách Nhà nước	47.382.461.015	47.382.488.015
Các khoản phải trả, phải nộp khác	79.318.997.161	83.824.690.213
Cộng	<u>206.902.556.823</u>	<u>233.471.678.698</u>
Dài hạn:		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	94.749.998.164	100.595.684.164
Nhận ký quỹ, ký cược	126.684.951.076	113.369.730.801
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
Nhận góp vốn Khu dân cư Hữu Phước	220.550.897.205	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.601.131.909	18.238.318.377
Cộng	<u>476.117.611.251</u>	<u>248.734.366.239</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

4.21. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2021		Trong năm		Tại ngày 31/12/2021	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	999.632.493.875	999.632.493.875	1.943.690.605.919	1.820.344.852.275	1.122.978.247.519	1.122.978.247.519
Trái phiếu (*)	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	999.632.493.875	999.632.493.875	2.043.690.605.919	1.820.344.852.275	1.222.978.247.519	1.222.978.247.519
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	3.745.052.351.427	3.745.052.351.427	916.332.029.662	1.182.751.264.679	3.478.633.116.410	3.478.633.116.410
Trái phiếu (*)	-	-	500.301.000.000	101.505.000.000	398.796.000.000	398.796.000.000
Cộng	3.745.052.351.427	3.745.052.351.427	1.416.633.029.662	1.284.256.264.679	3.877.429.116.410	3.877.429.116.410
Tổng cộng	4.744.684.845.302	4.744.684.845.302	3.460.323.635.581	3.104.601.116.954	5.100.407.363.929	5.100.407.363.929

(*) Là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi của công ty con - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức với tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND, lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2025.

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)

Vay ngân hàng là các khoản vay tại các ngân hàng, được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các mục 4.1, 4.2, 4.3, 4.9, 4.10, 4.11:

- 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;
 - + Khoản phải thu khách hàng;
 - + Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư là 222.445.304.443 VND;
- 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 15.000m³; Hệ thống cấp nước Thị trấn Trảng Bom Giai đoạn 2; Hệ thống cấp nước xã Vĩnh Tân - Trị An; Hệ thống cấp nước xã Bình Sơn, huyện Long Thành và Hệ thống cấp nước xã Long An, huyện Long Thành;
 - + Công trình hệ thống cấp nước P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000 m³/ngày và các tài sản hình thành sau cải tạo, lắp đặt các tuyến ống trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai;
 - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2;
 - + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 1.075.110.015.037 VND và 292.329.166.296 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
 - + Bến tàu 30.000 DWT;
 - + 2 cầu Libebherr (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
 - + Toàn bộ công trình xây dựng trên đất và tài sản đầu tư trên đất, khoản tiền bảo hiểm đối với tài sản của dự án nâng cấp mở rộng cầu cảng số 2 (bến sà lan 3.000 DWT) tại P. Long Bình Tân, tỉnh Đồng Nai (Theo hợp đồng thế chấp số 094/14/VCB.BH);
 - + Chân đế trụ cầu thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại P. Long Bình Tân;

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)

- + 01 cầu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2 (Theo Hợp đồng thế chấp số 211/14/VCB.BH);
- + Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m² (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai) (Theo hợp đồng thế chấp số 054.13);
- + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đổ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản 02/CĐN/2017/HĐTC ngày 29 tháng 09 năm 2017);
- + Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình lần lượt là 193.389.676.027 VND và 606.878.097 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
 - + Quyền khai thác tài nguyên mỏ đá Tân Cang;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 5.775.787.060 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 56.968.710.746 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 13.203.083.722 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
 - + Quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 45 với diện tích 181.503 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582682 theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 21/2021/HĐSĐBS-QBVMT ngày 31 tháng 12 năm 2021;
 - + 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 và trái phiếu 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 gắn liền với đất 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 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0312/2021/HĐBĐ/ NHCT924-SZC ngày 26/03/2021, số 1017/2020 - HĐBĐ/NHCT924 - SZC ngày 20/10/2020, số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

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

và tài sản gắn liền với đất số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08 tháng 04 năm 2019; và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;

- + Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
 - + Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
 - + Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7;
 - + 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 tài 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;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 050449 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường - Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 01 năm 2020;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường - Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756197 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 050450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/01/2020 và cập nhật vào ngày 23/10/2020.
- 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.

4.22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Số dư đầu năm	175.392.761.502	149.722.050.934
Tăng trong năm	133.665.869.871	118.113.389.084
Giảm trong năm	(95.794.660.025)	(92.442.678.516)
Số dư cuối năm	213.263.971.348	175.392.761.502

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

4.23. Vốn chủ sở hữu

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

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu										
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	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 01/01/2020	3.765.000	107.307	182.186	(90)	(595.686)	422.162	15.473	956.448	3.056	2.872.458	7.728.314
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	737.498	-	532.290	1.269.788
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	106.100	(11.142)	(94.958)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(63.188)	-	(50.819)	(114.007)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(188.246)	-	(350.816)	(539.062)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	650	-	-	-	-	-	8.685	-	-	9.335
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	(22)	-	(20)	(42)
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	51.862	-	-	(51.862)	-	-	-	84.580	84.580
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	5.397	-	(15.938)	-	10.497	(44)
Hoàn trả lại Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.056)	-	(3.056)
Tại ngày 01/01/2021	3.765.000	107.957	234.048	(90)	(595.686)	481.797	4.331	1.340.279	-	3.098.170	8.435.806
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	901.918	-	595.716	1.497.634
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	116.071	-	(116.071)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(74.178)	-	(57.176)	(131.354)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	-	(272.944)	(649.436)
Tăng/(giảm) từ liên kết	-	(2.253)	-	-	2.823	-	-	(2.823)	-	-	(2.253)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	(33.235)	-	33.235	-
Tăng/(giảm) vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114.788	114.788
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	2.235	-	7.828	10.063
Tại ngày 31/12/2021	3.765.000	105.704	234.048	(90)	(592.863)	597.868	4.331	1.641.633	-	3.519.617	9.275.248

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 của Tổng Công ty 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 528.627.476.604 VND, được chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Giá trị đánh giá lại VND
Công ty con:		
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
2.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
Cộng		501.779.961.491
Công ty liên kết:		
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
Cộng		26.847.515.113
Tổng cộng		528.627.476.604

4.23.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.23.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	901.917.681.979	737.498.075.443
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.679.339.594)	(8.980.854.536)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	892.238.342.385	728.517.220.907
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.370	1.935

(*) 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 2021 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 86/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2021.

4.23.4. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	901.917.681.979	737.498.075.443
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.679.339.594)	(8.980.854.536)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	892.238.342.385	728.517.220.907
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	376.491.800	376.491.800
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	376.491.800	376.491.800
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.370	1.935

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2021 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 86/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2021.

4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Ngoại tệ các loại:		
USD	561.849,26	153.865,31
EUR	15,00	15,00
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	8.610.803.452	8.607.269.452

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	1.428.312.666.952	1.359.063.798.055
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	525.689.528.990	373.285.513.756
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	1.147.408.307.633	1.108.376.689.715
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	892.513.207.436	793.587.701.756
Doanh thu kinh doanh xử lý chất thải	796.309.523.541	810.961.758.269
Doanh thu khác	397.195.653.863	529.655.633.305
Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.955.700)	(12.002.701)
Doanh thu thuần	5.187.423.932.715	4.974.919.092.155
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	67.111.214.251	8.317.620.289

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	563.352.160.663	627.771.914.002
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	176.615.628.778	110.852.317.039
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	692.038.900.310	646.796.345.503
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	624.309.977.506	545.573.366.700
Giá vốn kinh doanh xử lý chất thải	672.461.479.766	680.290.643.380
Giá vốn khác	358.475.283.281	458.943.008.048
Cộng	3.087.253.430.304	3.070.227.594.672

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	169.358.457.128	311.937.393.462
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.346.180.905	24.042.723.836
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	33.346.480.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	2.799.914.044	850.275.384
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	126.445.002.226	-
Doanh thu tài chính khác	-	952.547.702
Cộng	344.296.034.303	337.782.940.384

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	118.253.830.309	129.766.838.146
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	1.976.067.893	(966.169.104)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	70.223.528	415.077.452
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	87.333.283.938
Chi phí tài chính khác	746.848.614	1.746.538.231
Cộng	<u>121.046.970.344</u>	<u>218.295.568.663</u>

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	41.919.918.427	27.966.519.862
Chi phí vật liệu	16.900.833.038	32.927.246.149
Chi phí khác bằng tiền	61.294.081.724	52.487.485.810
Cộng	<u>120.114.833.189</u>	<u>113.381.251.821</u>

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	267.475.889.467	252.663.531.195
Chi phí vật liệu quản lý	3.812.769.509	3.141.816.229
Chi phí đồ dùng văn phòng	9.765.656.801	7.679.293.715
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.374.892.251	18.385.027.368
Thuế, phí, lệ phí	11.878.093.535	9.417.978.405
Chi phí dự phòng	9.969.455.253	5.545.472.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.273.483.448	37.612.168.081
Chi phí khác bằng tiền	82.958.618.876	70.202.751.505
Cộng	<u>444.508.859.140</u>	<u>404.648.039.089</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	607.196.117.415	714.276.667.798
Chi phí nhân công	771.564.155.062	770.854.414.001
Chi phí khấu hao tài sản cố định	773.389.231.367	779.975.852.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.075.397.582.639	868.988.416.771
Chi phí khác bằng tiền	538.797.243.626	447.843.428.424
Cộng	<u>3.766.344.330.109</u>	<u>3.581.938.779.315</u>

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	23.193.028.942	22.338.616.299
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	15.050.764.086	17.114.317.677
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	24.117.824.123	10.467.983.469
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	7.061.075.588	10.058.169.814
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	39.806.050.547	17.526.735.688
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	1.435.166.913	2.122.686.801
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	50.227.246.500	66.529.541.431
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	22.188.311.928	22.257.731.837
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	23.910.857.107	26.393.940.895
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.898.227.917	4.080.178.155
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	73.056.583.075	33.814.362.515
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	5.312.884.271	2.583.970.359
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	1.947.063.297	1.108.345.213
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>292.205.084.294</u>	<u>236.396.580.153</u>

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tài sản thuế hoãn lại	40.278.935.578	23.242.483.758

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn và những biến động trong năm nay 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 01/01/2020	649.953.579	25.562.323.894	7.033.846.841	33.246.124.314
Hạch toán là thu nhập (chi phí) trong kết quả kinh doanh năm trước	447.104.339	(3.436.772.117)	(7.013.972.778)	(10.003.640.556)
Tại ngày 01/01/2021	1.097.057.918	22.125.551.777	19.874.063	23.242.483.758
Hạch toán là thu nhập (chi phí) trong kết quả kinh doanh năm nay	(409.815.714)	(10.599.368.468)	28.045.636.002	17.036.451.820
Tại ngày 31/12/2021	687.242.204	11.526.183.309	28.065.510.065	40.278.935.578

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.081.387.839.194	2.710.374.954.626

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(2.595.323.910.573)	(1.909.569.387.715)

(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 năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	Doanh thu thuần													
Từ khách hàng bên ngoài	1,428,313	1,359,064	525,690	373,285	1,147,408	1,108,377	892,513	793,588	796,310	810,962	397,190	529,643	5,187,424	4,974,919

(Xem trang tiếp theo)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất													
Kết quả của bộ phận	864.961	731.292	349.074	262.433	455.369	461.580	268.203	248.014	123.848	130.671	38.715	70.701	2.100.170	1.904.691
Chi phí không phân bổ													(564.623)	(518.029)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													(6.886)	1.845
Lợi nhuận khác không phân bổ													20.892	8.194
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính													1.549.553	1.396.701
Thu nhập tài chính													344.296	337.783
Chi phí tài chính													(121.046)	(218.296)
Lợi nhuận trước thuế													1.772.803	1.516.188
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(292.205)	(236.396)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													17.036	(10.004)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp													1.497.634	1.269.788

Các thông tin khác

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u>
	Tài sản không phân bổ													21.978.377
Nợ phải trả không phân bổ													12.703.129	12.057.001

	<u>Kinh doanh</u> <u>khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh</u> <u>xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u> <u>Tổng cộng</u>	
	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	Chi phí mua sắm tài sản													(2.073.743)
Chi phí khấu hao													773.389	779.976

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
7. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Công ty liên kết
9. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
10. Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
11. 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 năm với Tập đoàn.

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

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

	<u>Tại ngày 31/12/2021 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	9.199.820.643	16.513.225
Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai	978.691.910	121.377.900
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	293.508.224	293.508.224
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	39.503.800	46.887.225
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	9.563.840	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	857.737.220	11.588.830
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	11.199.100	-
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	1.991.040	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	-	950.535.001
Cộng - Xem thêm mục 4.3	<u>11.392.015.777</u>	<u>1.440.410.405</u>

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	2.106.648.940	10.019.561.507
-----------------------------------	---------------	----------------

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 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	93.062.403.717	1.315.440.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	364.435.200	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	16.875.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	12.921.945	-
Cộng - Xem thêm mục 4.5	<u>93.456.635.862</u>	<u>1.315.440.000</u>
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	12.902.134.654	17.126.333.233
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	7.048.170.162	6.681.661.970
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	6.873.328.578	5.564.351.345
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	4.791.468.554	3.807.140.877
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.307.169.747	-
Công ty TNHH Tiên Triết	1.632.609.567	1.599.453.352
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	-	33.135.040
Cộng - Xem thêm mục 4.14	<u>36.554.881.262</u>	<u>34.812.075.817</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	19.386.802	26.876.802
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	32.465.694	-
Công ty TNHH Tiên Triết	116.884.385	-
Cộng - Xem thêm mục 4.15	<u>168.736.881</u>	<u>26.876.802</u>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	56.579.814.596	269.376.455
Công ty Cổ phần Tiếp vận Số 1 Đồng Nai	5.826.785.725	2.191.126.448
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	2.170.962.875	153.735.203
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	591.828.859	563.477.074
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	575.292.250	530.566.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	405.685.501	454.936.487
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	339.846.168	615.807.133
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	323.245.356	2.496.269.928
Công ty TNHH Tiên Triết	296.662.021	383.956.740
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	1.090.900	3.272.705
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	-	655.096.116
Cộng - Xem thêm mục 5.1	<u>67.111.214.251</u>	<u>8.317.620.289</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	57.962.019.681	63.192.731.716
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	50.787.945.502	48.669.620.383
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	49.111.235.349	48.013.063.140
Công ty TNHH Tiên Triết	4.097.814.740	3.779.088.708
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	838.875.000	52.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	655.154.774	2.456.921.462
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	253.507.720	220.689.600
Cộng	<u>163.706.552.766</u>	<u>166.384.615.009</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.336.112.620	1.410.670.125
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2021)	1.199.256.741	1.193.544.752
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2021)	408.015.443	1.242.637.652
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2021)	1.120.866.035	1.172.690.488
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.067.454.855	1.393.514.780
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/04/2021)	602.861.224	-
Ông Nguyễn Long Bôn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01/12/2020)	-	516.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	205.658.790	216.281.302
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	205.658.790	216.281.302
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2020)	754.363.936	659.643.241
Bà Phan Thùy Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2020)	-	159.423.281
Cộng		6.900.248.434	8.180.686.923
9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TỔNG CÔNG TY			
		Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập và thù lao		1.021.899.566	1.119.629.077
10. CAM KẾT VỐN			
Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:			
		Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công trình xây dựng khu xử lý chất thải tại Xã Vĩnh Tân, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai		7.063.994.974	118.379.218.954
Nhà xưởng 2 - KCN Châu Đức		-	13.413.296.032
Cộng		7.063.994.974	131.792.514.986

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

11. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31/12/2021, Tập đoàn có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Từ 1 năm trở xuống	46.089.421.578	37.156.559.634
Trên 1 năm đến 5 năm	163.417.309.651	127.949.187.478
Trên 5 năm	746.701.981.194	685.452.428.764
Cộng	956.208.712.423	850.558.175.876

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

	Năm 2020 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2020 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.935	1.934


Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được báo cáo lại do Tổng Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2021 số 86/NQ-SNZ-QTTH ngày 28 tháng 04 năm 2021.

13. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù không tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Tập đoàn đến ngày 31/12/2021 nhưng Tập đoàn cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 nêu trên (nếu có), không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc tình hình của Tập đoàn trong những giai đoạn tài chính sắp tới.




Trần Thanh Hải
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2022


Lê Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Chung
 Người lập