

Số: 49 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng quý IV/2019.
- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 30/01/2020 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng quý IV/2019; văn bản giải trình số 49/SNZ-KT ngày 30/01/2020.

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

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

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




Phan Đình Thám

Số: 47 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020

V/v Giải trình tình hình biến động
lợi nhuận sau thuế TNDN
quý IV/2019

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. Tổ chức đại chúng: **Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**
2. Tên giao dịch: Tổng công ty Sonadezi
3. Trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: (0251)8860561 Fax: (0251)8860573
4. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 01/02/2016.
5. Nội dung:
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp xin giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV năm 2019 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý IV/2019	Quý IV/2018	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	135.797.073.417	87.248.400.546	Tăng 55,64%

Lý do: Trong Quý IV/2019 lợi nhuận tăng chủ yếu từ:

- 1/ Hoạt động kinh doanh tại KCN Châu Đức bắt đầu phát sinh doanh thu;
- 2/ Hoạt động thoái vốn tại Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.





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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ IV/2019**

Đồng Nai, tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.205.466.680.181	780.926.560.869
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	184.163.534.227	52.750.587.126
1. Tiền	111		184.163.534.227	7.750.587.126
2. Các khoản tương đương tiền	112			45.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		900.833.000.000	562.980.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	900.833.000.000	562.980.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		89.209.884.134	132.350.526.848
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.4	32.228.127.996	10.917.904.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.5	1.753.679.850	1.358.879.500
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	58.106.598.687	121.584.911.645
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2.878.522.399)	(1.511.169.148)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		11.002.166.193	11.553.907.913
1. Hàng tồn kho	141	4.7	11.002.166.193	11.553.907.913
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.258.095.627	21.291.538.982
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	20.256.010.622	17.199.728.067
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			2.032.049.118
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	2.085.005	2.059.761.797
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		3.080.996.922.360	3.345.175.637.356
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.231.515.500	1.231.515.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.5	200.000.000	200.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	1.031.515.500	1.031.515.500



1	2	3	4	5
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.783.793.051	15.083.668.210
1. TSCĐ hữu hình	221	4.8	4.062.501.151	3.489.850.358
- Nguyên giá	222		12.486.698.202	11.815.087.755
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.424.197.051)	(8.325.237.397)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	4.9	10.721.291.900	11.593.817.852
- Nguyên giá	228		15.044.154.086	15.044.154.086
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.322.862.186)	(3.450.336.234)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	6.126.842.533	4.696.906.289
- Nguyên giá	231		115.223.620.392	111.591.373.512
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(109.096.777.859)	(106.894.467.223)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.178.123.066	5.024.958.339
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	5.178.123.066	5.024.958.339
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.3	2.832.062.789.948	3.060.727.416.615
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.807.795.570.217	2.148.433.027.300
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		900.984.673.852	714.617.929.514
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		129.778.474.294	201.224.785.280
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254		(6.495.928.415)	(3.548.325.479)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
V. Tài sản dài hạn khác	260		221.613.858.262	258.411.172.403
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	221.613.858.262	258.411.172.403
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.286.463.602.541	4.126.102.198.225

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		245.569.045.327	107.264.421.319
I. Nợ ngắn hạn	310		210.704.205.352	71.676.815.644
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	6.416.006.670	3.866.668.519
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			17.625.494
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	15.473.599.140	521.930.836
4. Phải trả người lao động	314		10.426.502.700	7.405.017.918
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	1.108.366.150	35.279.427.074
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	722.765.700	979.037.791
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	154.812.588.266	2.954.285.286
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.744.376.726	20.652.822.726
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-

N: 36
 NGC
 O P
 AT T
 CÔNG
 OA-

1	2	3	4	5
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		34.864.839.975	35.587.605.675
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	1.264.839.975	1.987.605.675
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	33.600.000.000	33.600.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		4.040.894.557.214	4.018.837.776.906
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	4.040.894.557.214	4.018.837.776.906
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(90.100.000)	(90.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		40.924.673.476	24.716.673.476
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		235.059.983.738	229.211.203.430
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.619.303.430	70.799.722.018
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		194.440.680.308	158.411.481.412
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.286.463.602.541	4.126.102.198.225

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020.

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoàn

Tổng giám đốc



Phan Đình Thám

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 QUÝ IV NĂM 2019**

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	91.558.475.428	14.129.929.258	122.935.074.676	52.084.607.689
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		91.558.475.428	14.129.929.258	122.935.074.676	52.084.607.689
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	40.340.915.186	13.758.792.428	67.074.451.925	46.388.170.475
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		51.217.560.242	371.136.830	55.860.622.751	5.696.437.214
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	118.294.657.568	105.921.795.880	404.835.614.882	332.725.166.810
7.	Chi phí tài chính	22	5.4	3.840.054.701	1.072.439.328	5.186.667.422	1.092.817.691
	Trong đó: chi phí lãi vay	23			-	22.411.773	-
8.	Chi phí bán hàng	25		832.525.082	-	832.525.082	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	17.238.288.231	19.442.531.426	44.857.835.081	41.357.086.635
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		147.601.349.796	85.777.961.956	409.819.210.048	295.971.699.698
11.	Thu nhập khác	31	5.6	84.533.514	38.481.018	154.567.835	51.277.564
12.	Chi phí khác	32	5.7	25.533.254	-	25.533.254	-
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		59.000.260	38.481.018	129.034.581	51.277.564
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		147.660.350.056	85.816.442.974	409.948.244.629	296.022.977.262
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		11.863.276.639	(1.431.957.572)	42.272.844.321	3.289.955.850
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		135.797.073.417	87.248.400.546	367.675.400.308	292.733.021.412
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoan

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020.



Tổng giám đốc

Phan Đình Thám

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ IV NĂM 2019

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1	2	3				
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		147.660.350.056	85.816.442.974	409.948.244.629	296.022.977.262
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		824.222.947	821.309.476	3.152.035.715	3.285.529.047
- Các khoản dự phòng	03		3.701.943.182	1.898.442.408	4.314.956.187	1.898.442.408
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		72.885	(282.962)	72.885	(282.962)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(117.743.679.568)	(105.921.661.763)	(402.627.046.719)	(332.724.633.458)
- Chi phí lãi vay	06				22.411.773	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07				-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.442.909.502	(17.385.749.867)	14.810.674.470	(31.517.967.703)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		43.242.756.669	(95.964.415.961)	(48.406.139.627)	(58.680.718.201)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		43.655.480	21.740.625	1.220.119.072	430.411.531
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(118.278.455.446)	(182.066.643)	(26.525.427.725)	(19.397.554.921)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		31.870.495.846	6.436.363.487	33.741.031.586	15.395.490.000
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13				-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14				(22.411.773)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.057.226.450)		(28.504.555.270)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			962.664.000	32.125.000	999.244.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.912.152.000)	(1.266.479.500)	(5.716.571.000)	(3.892.675.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.648.016.399)	(107.377.943.859)	(59.371.155.267)	(96.663.770.394)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(3.326.037.015)	(535.613.000)	(4.972.000.197)	(787.933.649)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(253.179.000.000)	(286.000.000.000)	(1.352.833.000.000)	(1.069.375.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		428.000.000.000	270.720.000.000	1.014.980.000.000	1.191.830.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-		-	(32.455.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		(550.978.000)		374.290.699.000	11.696.253.480
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		108.199.408.554	108.672.671.700	248.322.526.450	327.856.481.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		279.143.393.539	92.857.058.700	279.788.225.253	428.764.800.985
					-	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31				-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				-	(90.100.000)

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
3. Tiền thu từ đi vay	33				116.861.388.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34				(116.861.388.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35				-	-
6. Cost, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(88.922.740.000)	(376.400.888.000)	(89.004.050.000)	(376.400.888.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(88.922.740.000)</i>	<i>(376.400.888.000)</i>	<i>(89.004.050.000)</i>	<i>(376.490.988.000)</i>
					-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		177.572.637.140	(390.921.624.119)	131.413.019.986	(44.389.957.409)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.590.969.972	443.672.077.323	52.750.587.126	97.140.261.573
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(72.885)	133.922	(72.885)	282.962
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		184.163.534.227	52.750.587.126	184.163.534.227	52.750.587.126

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoàn

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



Phan Đình Thám

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**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 01 tháng 02 năm 2016 với hình thức công ty cổ phần.

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

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

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

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của 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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty con:				
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	57,70%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	138 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3 Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	51,00%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	51,19%
6.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Tầng 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp	51,00%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
Công ty liên doanh, liên kết:				
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm vữa sơn, keo	30,00%
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	20,00%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	46,84%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp, xây dựng công trình	37,95%
6.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	20,00%
7.	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%
8.	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%
9.	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%
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hoà, 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%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2019 gồm:

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

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.

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. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam;
- 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 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. 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 trong kỳ.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

033
GT
AN
LIÊN
HIỆP
CÔNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tổng Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tổng Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp 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

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

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

Phần mềm máy vi tính

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 10 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 trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

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

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Châu Đức được Tổng Công ty phân bổ theo thời gian thuê trên hợp đồng;



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Tiền thuê đất truy thu từ tháng 02/2016 đến 31/12/2019 tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được phân bổ theo diện tích đã được khách hàng chấp nhận ký lại phụ lục hợp đồng thay đổi đơn giá thuê đất - Xem thêm mục 4.12.

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

Hai bên ghi nhận và phản ánh tài sản góp vốn vào hoạt động của BCC trong báo cáo tài chính của riêng từng bên.

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh của hoạt động BCC, các bên hợp doanh sẽ quyết định phân chia kết quả kinh doanh cho từng bên theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên.

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

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

3.15. Quỹ lương

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

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. 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.

1:36
NGO
OP
AT
CON
YOA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 thuyết minh mục 3.8.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

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

3.19. Giá vốn hàng bán

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

003
ĐỒNG HẢI
FRI
NGH
-T-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Chi phí tài chính

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

3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.22. 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 Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

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

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của 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.

3.23. 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.



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

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	33.370.393	52.495.716
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	184.130.163.834	7.698.091.410
Các khoản tương đương tiền	0	45.000.000.000
Cộng	184.163.534.227	52.750.587.126

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

(Xem tiếp trang sau)



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Các khoản đầu tư tài chính**

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND			VND		
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	657.132.846.787	1.196.596.170.000	-	657.132.846.787	824.179.608.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)		(*)	-	295.444.200.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (b)	242.452.980.000	651.789.180.000	-	242.452.980.000	434.526.120.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	442.281.600.000	-	201.688.600.000	315.330.400.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (c)	200.655.000.000	975.492.000.000	-	200.655.000.000	424.153.800.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	194.049.744.600	-	197.027.735.730	161.387.906.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	219.880.584.000	-	53.838.407.700	135.346.662.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (d)		(*)	-	45.193.257.083	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	(*)	-	255.000.000.000	(*)	-
Cộng	1.807.795.570.217			2.148.433.027.300		

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND			VND	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	829.068.000.000	-	488.352.527.264	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	2.293.338.660	112.000.000.000	(*)	852.393.864
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	4.202.589.755	33.436.575.595	(*)	1.602.689.945
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	12.524.493.524	(*)	-	12.556.802.285	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	19.500.000.000	-	12.600.000.000	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (d)	21.578.551.008	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	13.119.667.200	-	10.295.294.400	19.770.609.600	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai (e)	0	(*)	-	8.045.519.909	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	172.866.022.000	414.623.300.000	-	-	-	-
Cộng	900.984.673.852		6.495.928.415	714.617.929.514		2.455.083.809

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

(b) Theo thông báo số 1115 Sở giao dịch Chứng khoán Tp. HCM, ngày 22/08/2019 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm của chứng khoán Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai mã chứng khoán PDN. Theo đó số lượng cổ phiếu mã chứng khoán PDN Tổng Công ty đang sở hữu từ: 6.297.480 cổ phiếu lên tăng 9.446.220 cổ phiếu.

(c) Theo thông báo số 1055 Sở giao dịch Chứng khoán Tp. HCM, ngày 06/08/2019 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm của chứng khoán Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 mã chứng khoán D2D. Theo đó số lượng cổ phiếu mã chứng khoán D2D Tổng Công ty đang sở hữu từ: 6.174.000 cổ phiếu lên tăng 12.348.000 cổ phiếu.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				VND
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	72.516.189.000	(*)
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (f)		(*)	71.446.310.986	(*)
Công ty Cổ phần Amata	41.550.395.294	(*)	41.550.395.294	(*)
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000.000.000	(*)	14.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	11.462.220.000	1.711.890.000	7.170.090.000
Cộng	129.778.474.294		201.224.785.280	1.093.241.670

(*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư 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.

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

- Số lượng cổ phần chào bán: 7.500.000 cổ phần
- Giá khởi điểm: 11.200 đồng/cổ phần.

Ngày 16/09/2019, Tổng Công ty đã chào bán công khai thành công toàn bộ 7.500.000 cổ phần trên với giá bán 11.200 đồng/cổ phần. Ngày 03/10/2019 là ngày hiệu lực Tổng Công ty chuyển quyền sở hữu cho bên nhận quyền sở hữu toàn bộ số cổ phần trên.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	4.458.384.213	2.582.907.566
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	3.239.261.786	1.969.014.680
Công ty Cổ phần Cơ Giới và Xây Lắp Số 09	931.512.584	597.243.630
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	1.298.024.543	1.508.110.161
Công ty CP Công Trình Giao Thông Đồng Nai	871.976.301	599.354.812
Công ty TNHH Hha - Pro	13.440.441.412	
Công ty TNHH Tân Việt	6.715.792.021	
Các khách hàng khác	1.272.735.136	3.661.274.002
Cộng	32.228.127.996	10.917.904.851

4.5. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Công Ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch Cổ Việt		522.270.000
Công ty Cổ Phần AQUUS	157.161.600	242.550.000
Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt		82.500.000
Công ty TNHH Tư vấn Quản lý MCG		73.920.000
Công ty TNHH tư vấn TKĐT & XD Phương Đại Nam	247.596.150	
Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C	165.000.000	
Công Ty CP Thẩm Định Giá Đồng Nai	211.200.000	
CTCP Du Lịch và Tiếp Thị GTVT VN (Vietravel) - CN Đồng Nai	777.581.000	
Trả trước cho các đối tượng khác	195.141.100	437.639.500
Cộng	1.753.679.850	1.358.879.500
Dài hạn:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	200.000.000	200.000.000
Cộng	200.000.000	200.000.000

360
CỔNG
PHÁ
TR
NGH
T. Đ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác đối với thu nhập từ cổ tức được chia từ phần vốn Nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp còn thừa			100.000.000.000	
Dự thu lãi tiền gửi	24.049.865.000	-	18.319.020.000	-
Phải thu người lao động	49.000.000	-	47.000.000	-
Phải thu Cty CP ĐT PT Cường Thuận IDCO - Mỏ Đá Xuân Hòa Ban Quản Lý các KCN tỉnh Bình Thuận	25.000.000.000		869.976.742	
Phải thu khác	1.311.847.582	-	2.348.914.903	-
Cộng	58.106.598.687	-	121.584.911.645	-
Dài hạn:				
Công ty CP Sonadezi Giang Điền (đặt cọc thuê Văn phòng)	1.031.515.500	-	1.031.515.500	-
Cộng	1.031.515.500	-	1.031.515.500	-

4.7. Hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	3.646.591.259	6.559.079.481	1.609.417.015	11.815.087.755
Mua trong kỳ		1.163.727.272	154.500.000	1.318.227.272
Thanh lý, nhượng bán		415.448.810	231.168.015	646.616.825
Tại ngày 31/12/2019	3.646.591.259	7.307.357.943	1.532.749.000	12.486.698.202
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	3.646.591.259	3.447.716.378	1.230.929.760	8.325.237.397
Khấu hao trong kỳ	-	603.125.001	142.451.478	745.576.479
Thanh lý, nhượng bán		415.448.810	231.168.015	646.616.825
Tại ngày 31/12/2019	3.646.591.259	3.635.392.569	1.142.213.223	8.424.197.051
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	0	3.111.363.103	378.487.255	3.489.850.358
Tại ngày 31/12/2019	-	3.671.965.374	390.535.777	4.062.501.151

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày
	01/01/2019			31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng KCN BH1	111.591.373.512	3.632.246.880	-	115.223.620.392
Cộng	111.591.373.512	3.632.246.880	-	115.223.620.392
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng KCN BH1	106.894.467.223	2.202.310.636	-	109.096.777.859
Cộng	106.894.467.223	2.202.310.636	-	109.096.777.859
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng KCN BH1	4.696.906.289			6.126.842.533
Cộng	4.696.906.289			6.126.842.533

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

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công trình mở đá Thiện Tân	3.305.834.538	3.305.834.538
Xây dựng Nhà Xưởng KCN Châu Đức	153.164.727	
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.719.123.801	1.719.123.801
Cộng	5.178.123.066	5.024.958.339

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Chi phí trả trước

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

(*) Tiền thuê mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật là khoản thanh toán tiền thuê đất tại KCN Châu Đức theo hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014.

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn:				
Công ty TNHH Tiên Triết	1.832.357.519	1.832.357.519	1.987.186.762	1.987.186.762
Công ty TNHH Bảo Vệ Sonadezi	156.960.000	156.960.000	139.320.000	139.320.000
Công ty TNHH XD DV Tân Việt	3.645.317.517	3.645.317.517		
Phải trả đối tượng khác	781.371.634	781.371.634	1.740.161.757	1.740.161.757
Cộng	6.416.006.670	6.416.006.670	3.866.668.519	3.866.668.519
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan				
CTCP Sonadezi Giang Điền	38.648.900	38.648.900	648.648.000	648.648.000
Cộng	38.648.900	38.648.900	648.648.000	648.648.000

.D.
 TỐ
 CỐ
 HẢ
 TUC
 50A

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2019		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2019	
	VND	VND			VND	VND
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng			3.042.992.925			3.042.992.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.057.644.049		42.272.844.321	28.504.555.270		11.710.645.002
Thuế thu nhập cá nhân		521.930.836	3.961.141.805	4.044.045.805		439.026.836
Lệ phí môn bài			4.500.000	4.500.000		-
Tiền thuế đất khu công nghiệp Biên Hòa 1			18.489.660.197	18.489.660.197		-
Thuế tài nguyên	32.743		798.891.060	566.851.940		232.006.377
Thuế, phí, lệ phí khác	2.085.005		415.343.500	366.415.500	2.085.005	48.928.000
Cộng	2.059.761.797	521.930.836	68.985.373.808	51.976.028.712	2.085.005	15.473.599.140

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức còn phải trả theo hợp đồng thuê đất		35.139.427.074
Chi phí bán hàng (hoa hồng môi giới)	832.525.082	
Khác	275.841.068	140.000.000
Cộng	1.108.366.150	35.279.427.074

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Công ty Great Kingdom International Biên Hòa	722.765.700	722.765.700
Công ty CP Việt Pháp SX thức ăn gia súc (Proconco)		256.272.091
Khách hàng khác		
Cộng	722.765.700	979.037.791
Dài hạn:		
Công ty Great Kingdom International Biên Hòa	1.264.839.975	1.987.605.675
Cộng	1.264.839.975	1.987.605.675

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Ngắn hạn:	VND	VND
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại cho Ngân sách Nhà nước	17.355.306	132.662.794
Thù lao của người đại diện phần vốn góp Sonadezi		2.095.452.492
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát tại Tổng công ty	650.292.960	580.800.000
Cổ tức phải trả cổ đông	26.760.000	90.912.000
Cổ tức phải nộp Nhà nước	149.902.680.000	
Tiền ký quỹ thực hiện hợp đồng thuê đất KCN Châu Đức của khách hàng	4.199.000.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.500.000	54.458.000
Cộng	154.812.588.266	2.954.285.286
Dài hạn:		
Phải trả Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 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	11.200.000.000	11.200.000.000
Phải trả Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình 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	22.400.000.000	22.400.000.000
Cộng	33.600.000.000	33.600.000.000



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

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
	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	ĐTV: Ngân đồng	
Tại ngày 01/01/2018	3.765.000.000	-	5.706.000	344.166.336	4.114.872.336	
Lãi trong năm nay	-	-	-	292.733.021	292.733.021	
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(90.100)	-	-	(90.100)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	19.010.673	(19.010.673)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.185.680)	(12.185.680)	
Chia cổ tức	-	-	-	(376.491.800)	(376.491.800)	
Tại ngày 31/12/2018	3.765.000.000	(90.100)	24.716.673	229.211.204	4.018.837.777	
Tại ngày 01/01/2019	3.765.000.000	(90.100)	24.716.673	229.211.204	4.018.837.777	
Lãi trong năm nay	-	-	-	367.675.400	367.675.400	
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.208.000	(16.208.000)	(6.776.000)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.776.000)	(6.776.000)	
Chia cổ tức	-	-	-	(338.842.620)	(338.842.620)	
Tại ngày 31/12/2019	3.765.000.000	(90.100)	40.924.673	235.059.984	4.040.894.557	



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

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

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

4.18.3. Cổ phiếu

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

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

4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Quý 04/2019 VND	Quý 04/2018 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	9.935.669.510	14.568.485.151
Doanh thu kinh doanh KCN Châu Đức	81.416.552.206	
Doanh thu hợp tác kinh doanh mỏ đá Xuân Hòa	206.253.712	112.275.016
Khác		(550.830.909)
Cộng	91.558.475.428	14.129.929.258
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan:		
Công ty CP Sonadezi Giang Điền	47.495.475	47.411.598
Công ty CP Sonadezi An Bình	101.029.665	100.876.412
Công ty CP Sơn Đồng Nai	61.255.794	60.585.258
Cộng	209.780.934	208.873.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Biên Hòa 1	7.158.141.810	11.817.599.319
Giá vốn hạ tầng KCN Châu Đức	33.150.385.042	2.471.723.393
Giá vốn khác	32.388.334	(530.530.284)
Cộng	40.340.915.186	13.758.792.428

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	88.663.280.000	93.602.756.887
Lãi tiền gửi	17.077.688.554	11.356.240.876
Lãi do bán các khoản đầu tư	12.553.689.014	962.664.000
Doanh thu tài chính khác		134.117
Cộng	118.294.657.568	105.921.795.880

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính	3.286.592.823	882.970.356
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	72.885	195
Chi phí tài chính khác	553.388.993	189.468.777
Cộng	3.840.054.701	1.072.439.328

5.5. Chi phí bán hàng

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hoa hồng môi giới	832.525.082	
Cộng	832.525.082	-

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 04/2019	Quý 04/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	10.518.147.500	12.525.910.818
Chi phí đồ dùng văn phòng	103.183.515	37.439.236
Chi phí khấu hao tài sản cố định	243.650.568	254.606.783
Thuế, phí và lệ phí	(1.981.901)	
Chi phí dự phòng	415.350.359	1.015.472.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	678.792.095	712.184.003
Chi phí khác bằng tiền	5.281.146.095	4.896.918.534
Cộng	17.238.288.231	19.442.531.426

N: 30
 CÔNG
 CỔ PH
 T T
 CÔNG
 4-T.1

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Thu nhập khác**

	<u>Quý 04/2019</u> <u>VND</u>	<u>Quý 04/2018</u> <u>VND</u>
Thanh lý tài sản	142.324.430	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu của khách hàng	(66.063.642)	
Thu nhập khác	8.272.726	38.481.018
Cộng	84.533.514	38.481.018

5.8. Chi phí khác

	<u>Quý 04/2019</u> <u>VND</u>	<u>Quý 04/2018</u> <u>VND</u>
Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác	25.000.000	
Chi phí khác	533.254	
Cộng	25.533.254	-

6. 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
2. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
11. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
12. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty liên kết



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- | | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| 16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Công ty liên kết |
| 17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Công ty liên kết |
| 18. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020.

Người lập



Nguyễn Thị Chung

Kế toán trưởng



Phan Thùy Đoàn

Tổng giám đốc



Phan Đình Thám

