

Số: 129/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 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:

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 25/03/2022 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã kiểm toán.

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

**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 Thanh Hải
Tông 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

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



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

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

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả 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

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 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.19. 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)

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 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)



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 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)

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)**4.12. 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 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	Tại ngày 01/01/2021
	VND	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	-

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)**4.14. 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		
	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 được khấu trừ		628.046.714	3.315.771.710	2.810.958.943		1.132.859.481	
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
Tăng 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:

<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) 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

	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
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