

Số: 50 /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 hợp nhất quý IV/2019.
- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV/2019 (BCTCHN).

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 hợp nhất quý IV/2019; văn bản giải trình số .../48./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: 48 /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 (BCTC Hợp nhất)

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 VI năm 2019 như sau:

**\* Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý IV/2019	Quý IV/2018	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	437.492.740.340	265.053.661.178	Tăng 65%

Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2019 tăng cao so với Quý IV/2018 chủ yếu là do:

- + Doanh thu bán hàng của Dự án Khu dân cư Lộc An tại đơn vị thành viên tăng đột biến;
- + Hoạt động kinh doanh của KCN Châu Đức tại Công ty mẹ bắt đầu phát sinh doanh thu.

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



**Phan Đình Thám**



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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/2019**

**Đồng Nai, tháng 01 năm 2020**



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

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

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.425.319.971.643</b>	<b>5.656.799.712.816</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.541.432.193.346</b>	<b>1.027.290.066.703</b>
1. Tiền	111		502.020.881.719	441.182.752.394
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.039.411.311.627	586.107.314.309
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.886.894.901.109</b>	<b>2.059.440.993.970</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.886.894.901.109	2.059.440.993.970
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.478.338.204.189</b>	<b>1.502.886.442.223</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	548.848.031.424	621.261.072.250
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	745.528.894.937	693.748.042.583
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	206.358.517.696	206.843.299.675
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(22.397.239.868)	(18.965.972.285)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>461.104.569.181</b>	<b>995.200.071.431</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	461.104.569.181	995.200.071.431
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>57.550.103.818</b>	<b>71.982.138.489</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	25.030.291.896	21.320.648.779
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.741.394.691	26.097.086.039
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	14.778.417.231	23.733.331.846
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	831.071.825

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.923.878.708.965</b>	<b>11.353.707.381.271</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>111.925.632.881</b>	<b>111.893.647.172</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	301.531.852	84.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4.4	200.000.000	451.959.047
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	118.201.711.281	117.917.766.525
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.777.610.252)	(6.560.618.400)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.862.414.945.259</b>	<b>4.829.354.791.078</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.486.623.570.696	4.443.471.860.284
Nguyên giá	222		7.877.754.915.614	7.437.396.518.861
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.391.131.344.918)	(2.993.924.658.577)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	375.791.374.563	385.882.930.794
Nguyên giá	228		492.613.066.974	492.125.236.973
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(116.821.692.411)	(106.242.306.179)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>2.578.879.934.931</b>	<b>2.367.908.484.131</b>
Nguyên giá	231		3.925.921.606.539	3.510.586.092.520
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.347.041.671.608)	(1.142.677.608.389)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.857.292.796.032</b>	<b>2.521.039.256.857</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		15.136.477.548	8.991.454.806
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	2.842.156.318.484	2.512.047.802.051
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>736.157.396.250</b>	<b>703.004.044.409</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	300.165.517.056	280.468.198.560
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	154.582.562.294	226.328.873.280
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.590.683.100)	(2.793.027.431)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	283.000.000.000	199.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>777.208.003.612</b>	<b>820.507.157.624</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	763.907.066.271	798.182.782.444
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	13.300.937.341	22.324.375.180
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>18.349.198.680.608</b>	<b>17.010.507.094.087</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.640.571.805.023</b>	<b>10.087.182.451.092</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.286.784.522.218</b>	<b>3.008.531.331.884</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	462.127.981.489	419.294.550.090
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	765.246.470.198	943.023.788.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	71.719.778.497	65.930.602.145
4. Phải trả người lao động	314	4.16	189.790.198.035	109.635.987.348
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	137.322.986.324	109.066.703.848
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	132.827.215.168	130.197.257.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	430.195.029.419	298.285.402.432
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.20	916.102.949.081	778.492.038.204
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.820.610.396	13.973.160.392
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		164.631.303.611	140.631.841.274
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.353.787.282.805</b>	<b>7.078.651.119.208</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		4.149.220.218	4.149.220.218
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	372.472.288.723	375.645.910.805
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	3.873.279.882.681	3.346.344.718.215
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	160.386.477.559	192.785.852.527
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	2.941.382.831.023	3.157.612.658.020
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.116.582.601	2.112.759.423

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.708.626.875.585</b>	<b>6.923.324.642.995</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.21.1	<b>7.706.825.185.855</b>	<b>6.830.389.352.779</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		107.138.939.146	107.138.939.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		182.186.106.002	88.958.706.002
4. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(595.686.133.141)	(633.930.931.829)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		424.750.524.390	404.939.669.727
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		15.473.029.813	19.426.615.585
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		950.938.427.834	702.677.766.183
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		276.155.484.646	356.217.249.084
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		674.782.943.188	346.460.517.099
9. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		3.056.212.501	3.056.212.501
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.854.058.179.310	2.373.212.475.464
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>1.801.689.730</b>	<b>92.935.290.216</b>
1. Nguồn kinh phí	431		1.801.689.730	811.695.463
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	92.123.594.753
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>18.349.198.680.608</b>	<b>17.010.507.094.087</b>

366  
CỔ  
PH  
T  
NG

Phan Đình Thám *PhD*  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Phan Thùy Đoàn *PhD*  
**Kế Toán Trưởng**

Nguyễn Thị Chung *PhD*  
**Người lập biểu**



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

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

Mẫu số B 02a - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.629.604.261.116	1.350.025.524.616	4.979.222.302.788	4.314.604.373.242
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		431.136	2.121.000	79.459.578	231.475.448
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.629.603.829.980	1.350.023.403.616	4.979.142.843.210	4.314.372.897.794
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	936.630.984.237	904.591.296.768	3.074.122.658.664	2.951.471.510.439
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		692.972.845.743	445.432.106.848	1.905.020.184.546	1.362.901.387.355
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	93.808.969.699	57.689.008.644	288.654.349.361	214.975.677.908
7. Chi phí tài chính	22		12.604.671.433	39.443.068.261	153.326.902.336	136.143.865.527
8. Trong đó, chi phí lãi vay	23		32.631.385.807	35.703.036.582	127.588.311.521	116.284.022.561
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		442.981.265	3.418.966.247	6.945.573.317	9.925.750.823
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.4	39.607.060.206	32.199.905.665	128.145.184.871	127.148.938.343
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26	5.5	201.629.342.830	118.331.147.320	451.598.656.039	356.937.788.042
12. Thu nhập khác	30		533.383.722.238	316.565.960.493	1.467.549.363.978	967.572.224.174
13. Chi phí khác	31		12.853.119.528	4.525.313.255	24.915.166.471	20.794.592.250
14. Lợi nhuận khác	32	5.6	16.307.899.745	1.427.022.513	18.121.042.913	8.156.986.901
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40		(3.454.780.217)	3.098.290.742	6.794.123.558	12.637.605.349
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	50		529.928.942.021	319.664.251.235	1.474.343.487.536	980.209.829.523
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	51	5.7	84.976.997.016	53.535.579.476	273.495.878.596	160.494.712.742
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	52	5.8	7.459.204.665	1.075.010.581	8.983.689.714	2.438.321.296
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	60		437.492.740.340	265.053.661.178	1.191.863.919.226	817.276.795.485
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		284.595.710.043	149.325.227.511	674.782.943.188	480.782.057.099
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	62		172.897.030.297	115.728.433.667	517.080.976.038	336.494.738.386
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	4.21.2	703	397	1.792	1.085
	71	4.21.2	703	397	1.792	1.085



Phan Đình Thám  
Tống Giám đốc

Phan Thùy Đoan  
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020



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

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

Mẫu số B 03a - DN/HN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		529.928.942.021	319.664.251.235	1.474.343.487.536	980.209.829.523
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		183.448.671.029	180.180.469.341	626.681.267.524	589.690.258.293
Các khoản dự phòng	03		1.410.745.253	(13.464.827.108)	9.477.188.286	(15.927.991.773)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		(45.775.202.434)	2.358.835.221	(16.379.486.859)	17.752.452.767
tệ có gốc ngoại tệ	05		(114.248.913.646)	(49.831.672.240)	(296.992.012.199)	(212.288.973.679)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06		32.314.510.807	35.703.036.582	127.271.436.520	116.284.022.561
Chi phí lãi vay	07		-	218.923.138	-	(4.210.002.611)
Các khoản điều chỉnh khác	08		<b>587.078.753.030</b>	<b>474.829.016.169</b>	<b>1.924.401.880.808</b>	<b>1.471.509.595.081</b>
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	09		(24.943.524.325)	(136.851.426.824)	(62.350.056.234)	(6.375.213.368)
Tăng, giảm các khoản phải thu	10		263.378.060.566	126.331.664.224	86.762.508.777	178.563.351.820
Tăng, giảm hàng tồn kho	11		(43.380.358.052)	655.849.700.125	999.145.568.358	666.404.609.792
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,	12		37.316.919.886	(7.227.123.122)	74.232.676.434	(2.658.987.579)
thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	14		(33.805.847.085)	(27.250.107.476)	(107.481.074.291)	(116.730.641.168)
Tăng giảm chi phí trả trước	15		(105.837.917.900)	(53.698.300.273)	(257.618.674.942)	(103.465.249.811)
Tiền lãi vay đã trả	16		3.948.297.174	(15.745.857.221)	6.519.991.245	6.757.110.803
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17		34.044.222.956	(30.244.760.315)	(149.510.173.626)	(97.130.403.157)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	20		<b>717.798.606.250</b>	<b>985.992.805.287</b>	<b>2.514.102.646.529</b>	<b>1.996.874.172.413</b>
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	21		(327.305.082.995)	(385.700.665.727)	(1.174.175.706.054)	(1.420.243.834.244)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	22		1.158.918.981	(8.883.312.954)	1.907.063.070	2.164.872.727
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	23		(271.199.000.000)	(1.220.498.672.901)	(2.808.893.985.839)	(2.472.952.477.571)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		561.413.196.324	741.550.000.000	1.814.293.196.324	2.176.068.958.480
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	25		-	-	(7.203.600.000)	(32.455.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(550.978.000)	25.058.580.000	394.830.656.000	129.499.833.480
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	27		85.988.641.087	33.062.415.077	202.121.314.343	171.464.224.384
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	30		<b>49.505.695.397</b>	<b>(815.411.656.505)</b>	<b>(1.577.121.062.156)</b>	<b>(1.446.453.422.744)</b>
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư						



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

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

Mẫu số B 03a - DN/HN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	106.549.840.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	(90.100.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	243.923.740.711	371.310.914.990	1.410.736.449.895	1.857.666.853.321
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(346.111.849.417)	(456.984.109.360)	(1.539.320.486.627)	(1.883.602.554.995)
5. Có tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(261.911.128.778)	(418.408.020.173)	(400.804.492.230)	(519.102.673.870)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(364.099.237.484)</b>	<b>(504.081.214.543)</b>	<b>(422.838.688.962)</b>	<b>(545.128.475.544)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>403.205.064.163</b>	<b>(333.500.065.761)</b>	<b>514.142.895.411</b>	<b>5.292.274.125</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.138.233.553.204	1.360.871.707.884	1.027.290.066.703	1.021.899.574.185
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(6.424.021)	(81.575.420)	(768.768)	98.218.393
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>1.541.432.193.346</b>	<b>1.027.290.066.703</b>	<b>1.541.432.193.346</b>	<b>1.027.290.066.703</b>



*(Handwritten signature)*

Phan Thùy Đoan  
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 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 kinh doanh là 3.765.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019	
	VND	Tỷ lệ
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54%
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46%
<b>Cộng</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

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

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

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**1.4. Cấu trúc Tập đoàn**

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 07 công ty con trực tiếp và 04 công ty con gián tiếp.

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

*(Xem tiếp trang sau)*

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

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

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

**1.5. Các công ty con được hợp nhất**

**Các công ty con trực tiếp:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22 Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	57,94%	57,94%	57,94%
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%	52,29%	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%	51,00%	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%	51,19%	56,28%
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%	64,04%	64,04%
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	51,00%	51,00%	51,00%

(Xem tiếp trang sau)



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****1.5. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)****Các công ty con gián tiếp:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi 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	60,44%	37,95%	49,46%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	49,00%	20,00%	36,77%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	58,42%	46,84%	52,77%
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	60,65%	46,22%	53,68%

**1.6. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu****Các công ty liên kết trực tiếp:**

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9 Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%	40,00%	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,00%	30,00%	30,00%
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	15 Đồng Khởi, P. Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình và sản xuất gạch ngói	20,00%	20,00%	20,00%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%	40,00%	40,00%

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

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

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

**1.6. Các công ty liên kết được phân ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**Các công ty liên kết trực tiếp (tiếp theo):**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	39,72%	39,72%	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%	36,00%	36,00%

**Các công ty liên kết gián tiếp:**

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Khu phố Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác cảng, kỹ thuật, cung ứng, logistic	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	Số 48, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	25,00%	25,00%	16,00%
3.	Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Số 52, Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Lắp đặt ống cấp thoát nước; thiết kế công trình dân dụng; khai thác nước phục vụ công nghiệp	36,00%	36,00%	23,04%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	30,00%	30,00%	15,30%
5.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Số 168, Khu phố 11, P. An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	30,00%	30,00%	20,74%
6.	Công ty Cổ phần Xây Láp Sonacons	Số 3, Đường 3, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	30,00%	30,00%	14,84%
7.	Công ty Cổ phần Sanki - Sonadezi	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa	Tư vấn, lắp đặt và sửa chữa hệ thống điều hòa không khí, tiết kiệm năng lượng và các dịch vụ tiện ích khác	49,00%	49,00%	24,99%





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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

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

**2.2. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.4. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

***Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

***Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con***

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.



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

### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

### ***Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ***

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ dần đều không quá 10 năm vào chi phí trong kết quả kinh doanh hợp nhất. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

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

### **3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá mua, tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

### **3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

### **3.4. Đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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



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

### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

#### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

#### ***Đầu tư khác***

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

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

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

#### ***Đối với các khoản đầu tư khác***

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

### **3.5. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

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

#### ***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

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

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





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

**3.6. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

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

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 49 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 03 - 19 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 25 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 10 năm |



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

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

**Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

**Quyền sử dụng đất**

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

<b>STT</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Thời gian khấu hao</b>
1.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Biên Hòa, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
2.	Quyền sử dụng đất tại Xí nghiệp nước Tân Định, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
3.	Quyền sử dụng đất tại thửa số 140, Tờ bản đồ số 5, Ấp 1, Xã Sông Ray, Huyện Cẩm Mỹ, Tỉnh Đồng Nai	Không thời hạn
4.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
5.	Quyền sử dụng đất 918m <sup>2</sup> tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	6 năm
6.	Quyền sử dụng đất 144m <sup>2</sup> bổ sung tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	22 năm

**Phần mềm máy vi tính**

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

**3.9. Cho thuê tài sản**

**Cho thuê hoạt động**

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

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

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

D.N  
TỔN  
CỔ  
HÁ  
CHUC  
VHO

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

**3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 45 năm
▪ Quyền sử dụng đất	36 - 47 năm
▪ Chi phí đền bù	08 - 46 năm

**3.11. Chi phí xây dựng dở dang**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.13. Chi phí trả trước**

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



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

**3.14. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.15. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.16. Chi phí phải trả**

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

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

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

**3.17. Dự phòng phải trả**

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

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

**3.18. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

00  
ING  
IA  
RI  
NGH  
1.0

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

**3.19. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

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

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá và căn cứ trên Hồ sơ Quyết toán Cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất với số tiền là 595.686.133.141 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 566.015.727.591 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 29.670.405.550 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm mục 4.21.1.

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

33  
TY  
N  
EN  
EP  
ON



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

**3.21. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại mục 3.9.

***Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng***

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.23 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

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

***Thu nhập đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên doanh liên kết.

***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 hợp nhất 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).

**3.22. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

ĐỒNG NAI

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

**3.23. Hợp đồng xây dựng**

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

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

**3.24. Giá vốn hàng bán**

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

**3.25. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính và khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

**3.26. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên; chi phí nguyên liệu, vật liệu và chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

**3.27. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Thuế giá trị gia tăng**

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

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

**Các loại thuế khác**

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

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

**3.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tổng Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tổng Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.29. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tổng Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tổng Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.30. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**3.31. Các bên liên quan**

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

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	2.718.343.586	4.361.933.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	499.302.538.133	436.820.819.058
Các khoản tương đương tiền (*)	1.039.411.311.627	586.107.314.309
<b>Cộng</b>	<b><u>1.541.432.193.346</u></b>	<b><u>1.027.290.066.703</u></b>

(\*) Tương đương tiền là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng.

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng tại các ngân hàng.

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	300.165.517.056	280.468.198.560
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	154.582.562.294	226.328.873.280
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	283.000.000.000	199.000.000.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	(1.590.683.100)	(2.793.027.431)
<b>Cộng</b>	<b><u>736.157.396.250</u></b>	<b><u>703.004.044.409</u></b>

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc trên 12 tháng tại các ngân hàng.

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của một số công ty con đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.20.

(Xem tiếp trang sau)

S.Đ.Đ  
TỔ  
C  
PH  
KH  
NH



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

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

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

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	105.996.300.350	39,72%	112.000.000.000	110.782.294.480
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20,74%	42.000.000.000	42.000.000.000	20,74%	42.000.000.000	42.000.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	31.448.993.640	40,00%	33.436.575.595	32.070.577.483
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	14.681.235.834	22,95%	13.500.000.000	13.637.782.416
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	15.000.000.000	14.784.817.691	16,00%	15.000.000.000	15.351.191.274
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.524.493.524	12.813.770.436	40,00%	12.556.802.285	13.806.932.349
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,00%	10.295.294.400	11.142.149.387	30,00%	10.295.294.400	10.729.632.856
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai	-	-	-	36,00%	8.045.519.909	8.849.776.589
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	15.031.048.085	23,04%	7.800.368.003	15.569.967.761
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	20,00%	7.489.690.056	10.734.750.251	20,00%	7.489.690.056	9.327.644.067
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sonacons	14,84%	3.600.000.000	4.244.905.978	14,84%	3.600.000.000	4.244.905.978
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	4.437.077.308	15,30%	1.665.000.000	4.097.493.307
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	28.519.606.443	-	-	-
Công ty Cổ phần Sanki-Sonadezi	24,99%	5.703.600.000	4.330.861.653	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>286.593.572.586</b>	<b>300.165.517.056</b>		<b>267.389.250.248</b>	<b>280.468.198.560</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
				Giá trị hợp lý
				Dự phòng
				VND
Công ty Cổ phần đầu tư khai thác Cảng Phước An	-	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Amata	41.550.395.294	(*)	-	(*)
Công ty CP Cấp nước Châu Đứ	16.500.000.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Cầu Kien Bé Tổng Nhon Trạch 2	11.250.000.000	(*)	(1.590.683.100)	(*)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (BOT Cầu Đồng Nai)	72.516.189.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	(*)	-	(*)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	11.462.220.000	-	7.170.090.000
<b>Cộng</b>	<b>154.582.562.294</b>		<b>(1.590.683.100)</b>	<b>(2.793.027.431)</b>
			<b>226.328.873.280</b>	

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

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.3. Phải thu của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	2.773.405.403	3.066.218.710
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	68.521.099.283	149.978.076.795
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Tân Cảng - Cái Mép	16.749.367.000	18.152.135.000
Công ty Cổ phần Phân bón Hà Lan AGRO	-	20.516.585.130
Phải thu các đối tượng khác	460.804.159.738	429.548.056.615
<b>Cộng</b>	<b><u>548.848.031.424</u></b>	<b><u>621.261.072.250</u></b>
Dài hạn:		
Phải thu các đối tượng khác	301.531.852	84.540.000

**4.4. Trả trước cho người bán**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	82.565.000	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa	248.780.314.330	247.739.300.330
tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	257.621.885.736	185.238.695.181
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	67.989.986.873	-
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	60.751.829.917	55.587.431.869
Trung tâm quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	-	64.347.260.399
Nhà thầu Kumho Industrial	110.302.313.081	140.835.354.804
Các đối tượng khác	110.302.313.081	140.835.354.804
<b>Cộng</b>	<b><u>745.528.894.937</u></b>	<b><u>693.748.042.583</u></b>
Dài hạn:		
Các đối tượng khác	200.000.000	451.959.047

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

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
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	118.094.546.235	-	46.344.069.455	-
Khoản tiền bồi thường về việc "Phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, Huyện Long Thành"	10.543.080.390	-	10.653.781.316	-
Phải thu về hoạt động bán nhà sở hữu Nhà nước	-	-	2.570.748.804	-
Phải thu khác	77.720.891.071	-	47.274.700.100	-
<b>Cộng</b>	<b><u>206.358.517.696</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>206.843.299.675</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Dài hạn:</b>				
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty ICD Tân Cảng Long Bình (*)	91.470.000.000	-	91.470.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	19.804.074.071	-	7.416.802.292	-
Phải thu khác	6.927.637.210	(6.476.078.400)	19.030.964.233	(6.476.078.400)
<b>Cộng</b>	<b><u>118.201.711.281</u></b>	<b><u>(6.476.078.400)</u></b>	<b><u>117.917.766.525</u></b>	<b><u>(6.476.078.400)</u></b>

(\*) Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, giữa công ty con là Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án.



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	40.291.826.989	11.116.976.869	34.696.417.795	9.169.827.110

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	6.226.773.400	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	1.837.641.024	1.286.348.717	-	-
Công ty Cổ phần Tám Lọt và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	1.932.734.766	1.086.190.125	1.969.014.680	1.960.886.470
Công ty TNHH Vạn Phúc	1.291.119.074	-	2.271.119.074	-
Các đối tượng khác	29.003.558.725	8.744.438.027	24.229.510.641	7.208.940.640
<b>Cộng</b>	<b>40.291.826.989</b>	<b>11.116.976.869</b>	<b>34.696.417.795</b>	<b>9.169.827.110</b>

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

**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	48.030.539.519	-	46.511.378.527	-
Công cụ, dụng cụ	1.670.774.952	-	1.937.525.979	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	406.584.615.410	-	673.611.356.861	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	176.803.189.978	-	260.473.776.472	-
<i>Công trình Chung cư D2D</i>	19.398.890.345	-	1.102.691.818	-
<i>Dự án KDC Trảng Bom</i>	10.805.562.706	-	16.027.774.226	-
<i>Các dự án khác</i>	199.576.972.381	-	396.007.114.345	-
Thành phẩm	3.731.937.539	-	271.650.752.848	-
Hàng hóa	1.086.701.761	-	1.489.057.216	-
<b>Cộng</b>	<b>461.104.569.181</b>	<b>-</b>	<b>995.200.071.431</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

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

**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị công cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	2.836.590.989.143	1.366.889.923.549	3.018.335.516.473	78.520.021.997	137.060.067.699	7.437.396.518.861
Đầu tư XDCB hoàn thành	190.241.564.283	86.017.336.034	168.681.871.819	4.394.880.507	1.769.892.380	451.105.545.023
Mua trong năm	81.813.911.562	4.762.576.925	33.120.268.279	2.465.315.277	402.073.752	122.564.145.795
Tăng khác	55.272.727	66.819.485	-	31.915.302	-	154.007.514
Thanh lý, nhượng bán	(2.558.771.108)	(6.876.966.715)	(1.750.619.950)	(1.500.000.738)	(187.162.570)	(12.873.521.081)
Giảm do thoái vốn công ty con	(131.001.750)	(242.668.182)	(2.621.406.214)	-	(92.123.594.753)	(95.118.670.899)
Giảm khác	(6.217.568.184)	(6.982.489.317)	(12.021.052.098)	-	(252.000.000)	(25.473.109.599)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>3.099.794.396.673</b>	<b>1.443.634.531.779</b>	<b>3.203.744.578.309</b>	<b>83.912.132.345</b>	<b>46.669.276.508</b>	<b>7.877.754.915.614</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	1.227.215.835.576	585.991.118.215	1.105.699.677.500	55.616.423.217	19.401.604.069	2.993.924.658.577
Khấu hao trong năm	155.270.662.101	105.669.448.463	142.123.608.002	8.152.461.843	7.109.168.654	418.325.349.063
Thanh lý, nhượng bán	(3.059.431.549)	(6.876.966.715)	(1.772.792.634)	(1.500.000.738)	(187.162.570)	(13.396.354.206)
Giảm do thoái vốn công ty con	(100.435.600)	(213.102.817)	(1.233.409.800)	-	-	(1.546.948.217)
Giảm khác	(345.967.403)	(1.623.324.835)	(3.954.068.061)	-	(252.000.000)	(6.175.360.299)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>1.378.980.663.125</b>	<b>682.947.172.311</b>	<b>1.240.863.015.007</b>	<b>62.268.884.322</b>	<b>26.071.610.153</b>	<b>3.391.131.344.918</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	1.609.375.153.567	780.898.805.334	1.912.635.838.973	22.903.598.780	117.658.463.630	4.443.471.860.284
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>1.720.813.733.548</b>	<b>760.687.359.468</b>	<b>1.962.881.563.302</b>	<b>21.643.248.023</b>	<b>20.597.666.355</b>	<b>4.486.623.570.696</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.314.364.588.665 VND

Một phần nhà xưởng, máy móc thiết bị của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.20.

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

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	473.850.535.551	15.279.858.395	2.994.843.027	492.125.236.973
Mua trong năm	-	778.750.000	-	778.750.000
Giảm khác	(290.919.999)	-	-	(290.919.999)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>473.559.615.552</b>	<b>16.058.608.395</b>	<b>2.994.843.027</b>	<b>492.613.066.974</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	94.992.432.217	9.483.033.029	1.766.840.933	106.242.306.179
Khấu hao trong năm	8.833.077.082	1.684.284.490	62.024.660	10.579.386.232
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>103.825.509.299</b>	<b>11.167.317.519</b>	<b>1.828.865.593</b>	<b>116.821.692.411</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	378.858.103.334	5.796.825.366	1.228.002.094	385.882.930.794
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>369.734.106.253</b>	<b>4.891.290.876</b>	<b>1.165.977.434</b>	<b>375.791.374.563</b>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 37.374.807.341 VND.

Một số quyền sử dụng đất của các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn  
- Xem thêm mục 4.20.

(Xem tiếp trang sau)

00  
ÔN  
H  
TR  
IGN  
1.1



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

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

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

**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa	Cơ sở hạ tầng	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	BĐS đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2019	843.015.033.897	1.132.827.257.112	1.411.102.141.836	53.248.689.637	66.797.645.436	3.595.324.602	3.510.586.092.520
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	171.307.744.763	243.214.696.763	45.300.000	450.748.182	342.272.728	415.360.762.436
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>843.015.033.897</b>	<b>1.304.111.682.816</b>	<b>1.654.314.909.241</b>	<b>53.293.989.637</b>	<b>67.248.393.618</b>	<b>3.937.597.330</b>	<b>3.925.921.606.539</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Tại ngày 01/01/2019	309.052.076.170	378.255.796.265	417.874.058.703	3.527.682.000	30.471.001.745	3.496.993.506	1.142.677.608.389
Khấu hao trong năm	13.182.567.346	103.726.095.527	82.326.408.175	302.226.667	4.651.008.784	175.756.720	204.364.063.219
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>322.234.643.516</b>	<b>481.981.891.792</b>	<b>500.200.466.878</b>	<b>3.829.908.667</b>	<b>35.122.010.529</b>	<b>3.672.750.226</b>	<b>1.347.041.671.608</b>
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2019	533.962.957.727	754.571.460.847	993.228.083.133	49.721.007.637	36.326.643.691	98.331.096	2.367.908.484.131
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>520.780.390.381</b>	<b>822.129.791.024</b>	<b>1.154.114.442.363</b>	<b>49.464.080.970</b>	<b>32.126.383.089</b>	<b>264.847.104</b>	<b>2.578.879.934.931</b>

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 309.268.666.405 VND.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm mục 4.20.

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

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

**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	1.986.184.520.453	1.645.519.314.334
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	167.330.952.407	107.002.155.425
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	104.684.173.602	102.665.392.034
Dự án cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 2	105.305.686.779	90.585.054.910
Dự án Golf Châu Đức	106.601.193.321	78.304.182.829
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	87.543.705.114	67.789.389.742
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	72.988.696.376	74.515.572.688
Công trình khu công nghiệp Suối Tre	8.071.312.083	75.653.694.440
Dự án cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2	23.038.164.426	74.980.313.167
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	180.407.913.923	195.032.732.482
<b>Cộng</b>	<b><u>2.842.156.318.484</u></b>	<b><u>2.511.929.853.869</u></b>

**4.12. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1	20.125.858.044	16.975.373.525
Công cụ dụng cụ	1.198.307.878	682.047.225
Các khoản khác	3.706.125.974	3.663.228.029
<b>Cộng</b>	<b><u>25.030.291.896</u></b>	<b><u>21.320.648.779</u></b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	304.255.206.862	280.870.954.115
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú	194.060.716.797	194.394.474.413
Chi phí trả trước kinh doanh đất	44.056.796.990	49.660.233.613
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	15.459.607.705	5.584.130.690
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	36.306.656	108.919.976
Chi phí trả trước dài hạn khác	206.038.431.261	267.564.069.637
<b>Cộng</b>	<b><u>763.907.066.271</u></b>	<b><u>798.182.782.444</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

303  
N  
P  
K  
G



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	25.892.084.154	25.892.084.154	23.458.819.340	23.458.819.340
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Dịch vụ hàng hải HPS Marine	35.303.404.000	35.303.404.000	27.706.202.000	27.706.202.000
DNTN Duy Khương	22.623.057.255	22.623.057.255	30.965.225.464	30.965.225.464
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	-	-	9.452.902.787	9.452.902.787
Hội đồng bồi thường Huyện Châu Đức	-	-	8.914.675.856	8.914.675.856
Phải trả cho các đối tượng khác	378.309.436.080	378.309.436.080	318.796.724.643	318.796.724.643
<b>Cộng</b>	<b>462.127.981.489</b>	<b>462.127.981.489</b>	<b>419.294.550.090</b>	<b>419.294.550.090</b>

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất:				
Khách hàng trả trước tiền chuyển quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	458.394.113.010	458.394.113.010	776.471.714.837	776.471.714.837
Khác	450.810.639.146	450.810.639.146	324.945.975.157	324.945.975.157
Công ty TNHH Concord International (Việt Nam)	7.583.473.864	7.583.473.864	451.525.739.680	451.525.739.680
Đối tượng khác	100.235.676.980	100.235.676.980	-	-
	206.616.680.208	206.616.680.208	166.552.073.821	166.552.073.821
<b>Cộng</b>	<b>765.246.470.198</b>	<b>765.246.470.198</b>	<b>943.023.788.658</b>	<b>943.023.788.658</b>

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

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

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

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

	Tại ngày 01/01/2019 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 31/12/2019 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	2.284.839.047	20.434.544.327	283.620.445.715	(291.938.647.463)	-	9.759.140.697
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.016.258.177	33.827.901.854	275.150.116.294	(260.396.587.235)	5.476.422.252	49.887.261.768
Thuế thu nhập cá nhân	21.586.678	4.412.454.468	34.952.743.157	(34.118.515.267)	-	5.112.194.571
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	24.037.875	74.918.178	(98.956.053)	-	-
Thuế tài nguyên	-	650.236.629	21.863.508.887	(20.815.924.814)	-	1.697.820.702
Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp	13.401.462.432	1.805.586.394	70.231.870.201	(67.147.721.769)	9.000.000.000	488.272.394
Phí, lệ phí	-	368.062.353	7.513.812.626	(7.223.589.222)	-	658.285.757
Thuế khác	9.185.512	4.407.778.245	55.111.019.334	(55.694.804.438)	301.994.979	4.116.802.608
<b>Cộng</b>	<b>23.733.331.846</b>	<b>65.930.602.145</b>	<b>748.518.434.392</b>	<b>(737.434.746.261)</b>	<b>14.778.417.231</b>	<b>71.719.778.497</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.16. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương còn phải trả cho người lao động.

**4.17. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng trích trước hoạt động chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư An Bình	19.857.673.950	20.240.068.693
Trích trước tiền thuê đất	18.993.101.150	18.993.101.150
Trích trước khoản chi phí đền bù và xây dựng hạ tầng khu quy hoạch nhà ở phường Tân Phong	-	16.791.312.142
Chi phí lãi vay phải trả	20.874.444.900	18.417.487.629
Chi phí trích trước giá thành kế hoạch Dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất	64.578.323.740	-
Chi phí phải trả khác	13.019.442.584	34.624.734.234
<b>Cộng</b>	<b><u>137.322.986.324</u></b>	<b><u>109.066.703.848</u></b>
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh Khu công nghiệp	363.288.660.290	366.233.058.267
Chi phí phải trả khác	9.183.628.433	9.412.852.538
<b>Cộng</b>	<b><u>372.472.288.723</u></b>	<b><u>375.645.910.805</u></b>

**4.18. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	128.442.472.861	124.574.935.046
Các doanh thu chưa thực hiện khác	4.384.742.307	5.622.322.447
<b>Cộng</b>	<b><u>132.827.215.168</u></b>	<b><u>130.197.257.493</u></b>
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	3.832.166.986.720	3.288.767.279.592
Các doanh thu chưa thực hiện khác	41.112.895.961	57.577.438.623
<b>Cộng</b>	<b><u>3.873.279.882.681</u></b>	<b><u>3.346.344.718.215</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	116.646.461.436	120.650.440.921
Phải trả ngân sách Nhà nước	50.603.731.000	47.783.417.263
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	186.488.934.779	19.071.462.721
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	4.209.736.000	7.860.195.000
Phải trả dự án Tam An	4.405.394.687	10.504.768.166
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	1.995.543.537	2.373.931.075
Các khoản phải trả, phải nộp khác	65.845.227.980	90.041.187.286
<b>Cộng</b>	<b><u>430.195.029.419</u></b>	<b><u>298.285.402.432</u></b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	91.512.208.543	78.408.654.215
Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu công nghiệp Giang Điền	32.841.523.660	45.168.301.770
Phải trả nhà thầu Kumho - Dự án Thiện Tân giai đoạn 2	-	33.127.249.852
Phải trả Công ty Cổ phần Kinh doanh Khí hóa lỏng Miền Nam tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng	16.530.632.897	16.530.632.897
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.502.112.459	19.551.013.793
<b>Cộng</b>	<b><u>160.386.477.559</u></b>	<b><u>192.785.852.527</u></b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 01/01/2019		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	778.492.038.204	778.492.038.204	1.332.831.293.379	1.195.220.382.502	916.102.949.081	916.102.949.081
Vay dài hạn	3.157.612.658.020	3.157.612.658.020	314.193.116.964	530.422.943.961	2.941.382.831.023	2.941.382.831.023
<b>Cộng</b>	<b>3.936.104.696.224</b>	<b>3.936.104.696.224</b>	<b>1.647.024.410.343</b>	<b>1.725.643.326.463</b>	<b>3.857.485.780.104</b>	<b>3.857.485.780.104</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay tại các ngân hàng với lãi suất từ 5%/năm đến 11,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
  - + Một phần Nhà máy nước Thiện Tân theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TT1 ngày 10/07/2011;
  - + Hệ thống cấp nước Thạnh Phú theo Hợp đồng thế chấp số 11.52.11/HĐTC-CN-TP ngày 10/07/2011;
  - + Quyền sử dụng đất tại Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0934404 do UBND Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2000;
  - + Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747312604100101 do Sở Xây Dựng cấp ngày 23/4/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 14.31.300039704/HĐTC-BĐS-DOWACO ngày 14/08/2014;
  - + Một phần nhà máy nước Nhơn Trạch Giai đoạn 2 hình thành từ tương lai;
  - + Tuyến ống cấp nước công suất 3.100 m<sup>3</sup>/ngày đêm tại khu phố 3,4 phường Trảng Dài, Thành phố Biên Hòa;
  - + Toàn bộ tài sản thuộc dự án đầu tư thiết bị máy bơm ly tâm trực đứng Q = 1.000m<sup>3</sup>/h cho trạm bơm nước thô Xí nghiệp nước Biên Hòa;
  - + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m<sup>3</sup>/ ngày đêm cho Khu dân cư Khu phố 9, 11, Phường Tân Phong, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai;
  - + 02 máy bơm dự phòng cho Xí nghiệp nước Thiện Tân;
  - + 09 máy bơm cho Xí nghiệp nước Biên Hoà, Vĩnh An, Xuân Lộc;
  - + Nhà làm việc Xí nghiệp nước Xuân Lộc tại Thị trấn Gia Ray, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai;
  - + Hệ thống cấp nước thị trấn Định Quán và hệ thống cấp nước Phường Tân Biên, TP Biên Hoà;
  - + Dự án công trình hệ thống cấp nước Phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, công suất 7.000m<sup>3</sup>/ngày, thuộc loại công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp III;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch;
  - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân Giai đoạn 2.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
  - + Bến tàu 30.000 DWT;
  - + Cầu cảng LBT bến 2.000 tấn;
  - + Cầu cảng LBT bến 5.000 tấn;
  - + Cầu nối 2 khu vực;
  - + Nâng cấp bến 2.000 lên 5.000 DWT;
  - + 2 cầu Libebherr;
  - + 01 xe Toyota Altis 60V 9433;
  - + 01 xe Inova 60S-4612;
  - + 01 máy đào bánh xích 60XA-0660;
  - + 01 máy đào bánh xích 60XA-0659;
  - + 01 trạm cân 80T-GDB;
  - + 01 xe nâng container 45 tấn hiệu Kalmar Reachstacker;
  - + Toàn bộ công trình xây dựng trên đất và tài sản đầu tư trên đất, khoản tiền bảo hiểm đối với tài sản của dự án nâng cấp mở rộng cầu cảng số 2 (bến sà lan 3.000 DWT) tại Phường Long Bình Tân, Đồng Nai (Theo hợp đồng thế chấp số 094/14/VCB.BH);
  - + Chân đế trụ cầu thuộc công trình bến sà lan 3.000 DWT tại phường Long Bình Tân;
  - + 01 cầu bờ cố định 40T/30M-Macgregor GL4030-2;



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

- + Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m<sup>2</sup> (thuộc dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2 tại Phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai);
  - + Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai từ dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2B tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với diện tích 55.288m<sup>2</sup> (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0145/2015/BĐ);
  - + Thửa đất số 575/TLBV dự án đầu tư mở rộng Cảng Đồng Nai tại Phường Long Bình Tân, diện tích 91.843m<sup>2</sup> (Hợp đồng thế chấp tài sản số 197/2014/BĐ);
  - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m<sup>2</sup> tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC);
  - + Tất cả các khoản lợi từ việc kinh doanh, khai thác đất, bãi, hạ tầng kỹ thuật trên đất, bãi quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê bãi cấp phối sỏi đỏ 2,7 ha và 4 ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2017/HĐTC).
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai gồm:
    - + Mỏ đá Tân Cang, xe và máy móc thiết bị.
  - Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
    - + Quyền sử dụng đất diện tích 190.261 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 33/2014/HĐTC-QBVMT ngày 16 tháng 12 năm 2014;
    - + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TD ngày 28 tháng 09 năm 2015;
    - + Tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Giai đoạn 1 Tiểu dự án Khu xử lý chất thải thuộc dự án Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 171/2014/5873469 ngày 10 tháng 04 năm 2014;
    - + 804.290 cổ phiếu Công ty CP Sonadezi Long Bình theo Hợp đồng thế chấp số 124/2016/HDDDD01 và 02 ngày 09 tháng 03 năm 2016.
  - Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức gồm:
    - + Quyền thu phí từ tháng 08/2011 đến 31/12/2045 của trạm thu phí 2a và 2b trên đường Đồng Khởi và trạm thu phí 4a trên đường vào nhà máy nước Thiện Tân của dự án BOT, quyền thu phí tại trạm số 1 và trạm thu phí số 3 thuộc dự án Đường BOT - đường 768;
    - + Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Biên bản định giá 0102/BBĐG ngày 04 tháng 01 năm 2017 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
  - Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:
    - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và cổ phần các khoản đầu tư tài chính;
    - + Tài sản cố định và bất động sản đầu tư của công ty.

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

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

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

**4.21. Vốn chủ sở hữu**

**4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu										Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quy	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận đầu tư		
Tại ngày 01/01/2018	3.765.000	105.704	88.959	-	(633.931)	346.929	19.427	715.750	3.056	2.210.420	6.621.314	
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	480.782	-	336.495	817.277	
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	58.011	-	(58.011)	-	-	-	
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(57.849)	-	(31.842)	(89.691)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	-	(139.867)	(516.359)	
Tăng từ liên kết	-	1.435	-	-	-	-	-	-	-	-	1.435	
Tăng/Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.349)	(1.349)	
Tăng/giảm khác	-	-	-	(90)	-	-	-	(1.502)	-	(645)	(2.237)	
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>3.765.000</b>	<b>107.139</b>	<b>88.959</b>	<b>(90)</b>	<b>(633.931)</b>	<b>404.940</b>	<b>19.427</b>	<b>702.678</b>	<b>3.056</b>	<b>2.373.212</b>	<b>6.830.390</b>	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	674.783	-	517.081	1.191.864	
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	129.282	-	(129.282)	-	-	-	
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(82.088)	-	(59.887)	(141.975)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(338.843)	-	(174.164)	(513.007)	
Tăng/Giảm từ liên kết	-	-	-	-	(10.643)	-	-	19.435	-	-	8.792	
Tăng/Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	48.888	(20.198)	-	62.541	-	165.680	256.911	
Tăng vốn trong năm	-	-	93.227	-	-	(89.273)	(3.954)	-	-	-	-	
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	996	-	506	1.502	
Điều chỉnh theo thông báo kết quả của Kiểm toán Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	40.718	-	31.630	72.348	
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>3.765.000</b>	<b>107.139</b>	<b>182.186</b>	<b>(90)</b>	<b>(595.686)</b>	<b>424.751</b>	<b>15.473</b>	<b>950.938</b>	<b>3.056</b>	<b>2.854.058</b>	<b>7.706.825</b>	

Theo Thông báo số 1055 Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, ngày 06/08/2019 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm chứng khoán của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tăng từ 6.174.000 lên 12.348.000 cổ phiếu.

Theo Thông báo số 1115 Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, ngày 22/08/2019 là ngày hiệu lực thay đổi niêm yết do phát hành thêm của chứng khoán của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 6.297.480 lên 9.446.220 cổ phiếu.

(Xem tiếp trang sau)





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

**4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các khoản sau:

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản của công ty con - Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai: 64.235.766.100 VND;
- Khoản điều chỉnh hợp nhất cho khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại theo Biên bản định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư với số tiền là 531.450.367.041 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 501.779.961.491 VND, điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 29.670.405.550 VND) - Xem thêm mục 3.20. Chi tiết số liệu đánh giá lại công ty con và công ty liên kết bao gồm:

STT	Tên công ty	Giá trị đánh giá lại VND
<b>Công ty con:</b>		
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
2.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
7.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
9.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
	<b>Cộng</b>	<b>501.779.961.491</b>
<b>Công ty liên kết:</b>		
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
4.	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1- Đồng Nai	2.822.890.437
	<b>Cộng</b>	<b>29.670.405.550</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>531.450.367.041</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.21.2. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	264.595.710.043	149.325.227.511
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>703</u></b>	<b><u>397</u></b>

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

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Ngoại tệ các loại:		
USD	109.918,27	293.177,09
EUR	15,00	15,00
Nợ khó đòi đã xử lý	6.682.367.671	7.013.215.899

*(Xem tiếp trang sau)*





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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Doanh thu bán hàng	744.331.874.664	361.231.450.165
Doanh thu cung cấp dịch vụ	464.961.322.029	397.019.887.300
Doanh thu khác	420.311.064.423	591.774.187.151
Các khoản giảm trừ doanh thu	(431.136)	(2.121.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.629.603.829.980</u></b>	<b><u>1.350.023.403.616</u></b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	389.518.642.282	360.359.523.380
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	370.187.306.777	294.175.443.328
Giá vốn khác	176.925.035.178	250.056.330.060
<b>Cộng</b>	<b><u>936.630.984.237</u></b>	<b><u>904.591.296.768</u></b>

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

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.143.951.209	7.110.265.311
Lãi tiền gửi	83.031.369.797	49.217.356.878
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.797.187.753	3.032.664.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	10.066.416	229.914.437
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	50.872.499
Doanh thu tài chính khác	826.394.524	(1.952.064.481)
<b>Cộng</b>	<b><u>93.808.969.699</u></b>	<b><u>57.689.008.644</u></b>

361  
G C  
P  
T T  
C O N G  
O A

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

**5.4. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Chi phí nhân viên	6.488.839.873	9.113.129.448
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.549.366.423	7.821.115.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.496.554.715	7.710.356.728
Chi phí khác bằng tiền	7.072.299.195	7.555.304.394
<b>Cộng</b>	<b><u>39.607.060.206</u></b>	<b><u>32.199.905.665</u></b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	143.504.908.432	86.447.107.167
Chi phí vật liệu quản lý	690.929.508	1.231.093.882
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.734.902.715	1.175.298.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.807.862.322	7.196.770.956
Thuế, phí, lệ phí	2.500.108.284	(2.395.086.334)
Chi phí dự phòng	1.332.764.332	(13.489.252.053)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.752.888.320	5.754.088.391
Chi phí khác bằng tiền	36.304.978.917	32.411.126.890
<b>Cộng</b>	<b><u>201.629.342.830</u></b>	<b><u>118.331.147.320</u></b>

**5.6. Chi phí khác**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Điều chỉnh giảm doanh thu xử lý rác từ tháng 09/2015 đến tháng 01/2018 (đơn giá theo văn bản số 7170/UBND-KT ngày 11/07/2018 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai)	13.107.378.279	-
Chi phí khác	3.200.521.466	1.427.022.513
<b>Cộng</b>	<b><u>16.307.899.745</u></b>	<b><u>1.427.022.513</u></b>

0039  
NGT  
HÂN  
RIÊ  
NGHỊ  
T. Đ.



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

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

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành của Tập đoàn	84.976.997.016	53.535.579.476

Chi phí thuế TNDN hiện hành được hợp nhất từ chi phí thuế TNDN của các công ty trong Tập đoàn với thuế suất TNDN là 20% đối với tất cả các công ty trong Tập đoàn (trừ hoạt động thu gom và xử lý chất thải, nước thải của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với thuế suất thuế TNDN là 10%).

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tài sản thuế hoãn lại	13.300.937.341	22.324.375.180

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn và những biến động trong kỳ này và năm trước được trình bày như sau:

	Khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	292.177.841	5.952.847.453	18.517.671.182	24.762.696.476
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	220.839.910	108.205.389	(2.767.366.595)	(2.438.321.296)
Tại ngày 01/01/2019	513.017.751	6.061.052.842	15.750.304.587	22.324.375.180
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	136.935.828	(404.167.795)	(8.756.205.872)	(9.023.437.839)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>649.953.579</b>	<b>5.656.885.047</b>	<b>6.994.098.715</b>	<b>13.300.937.341</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	243.923.740.711	371.310.914.990

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

	Từ 01/07/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(346.111.849.417)	(456.984.109.360)

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

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

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

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

- Lĩnh vực bán hàng;
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ;
- Lĩnh vực cho thuê khu công nghiệp;
- Các lĩnh vực khác.

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

	<b>Bán hàng</b>		<b>Cung cấp dịch vụ</b>		<b>Cho thuê khu công nghiệp</b>		<b>Hoạt động khác</b>		<b>Loại trừ</b>		<b>Đơn vị tính: Triệu đồng</b>	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu	744.333	361.231	464.962	397.020	304.563	300.102	115.746	291.670	-	-	1.629.604	1.350.023
Từ khách hàng bên ngoài	54.577	(35.937)	23.595	-	465	-	28.894	(43.597)	(107.531)	79.534	-	-
Giữa các bộ phận												
<b>Cộng</b>	<b>798.910</b>	<b>325.294</b>	<b>488.557</b>	<b>397.020</b>	<b>305.028</b>	<b>300.102</b>	<b>144.640</b>	<b>248.073</b>	<b>(107.531)</b>	<b>79.534</b>	<b>1.629.604</b>	<b>1.350.023</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

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

	<u>Bán hàng</u>		<u>Cung cấp dịch vụ</u>		<u>Cho thuê khu công nghiệp</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>										
Kết quả của bộ phận	354.815	871	94.776	102.845	193.694	132.440	49.687	209.276	692.972	445.432
Chi phí không phân bổ									(241.236)	(150.531)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết									443	3.419
Thu nhập khác									(3.455)	3.098
Không phân bổ										
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									448.724	301.418
Thu nhập tài chính									93.809	57.689
Chi phí tài chính									(12.604)	(39.443)
Lợi nhuận trước thuế									529.929	319.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(84.977)	(53.536)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại									(7.459)	(1.075)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>437.493</b>	<b>265.053</b>



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

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

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

**Các thông tin khác**

	<u>Bán hàng</u>		<u>Cung cấp dịch vụ</u>		<u>Cho thuê khu công nghiệp</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	2.578.879	2.367.908	-	-	2.578.880	2.367.908
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	15.770.318	14.642.599
<b>Tổng tài sản</b>									<b>18.349.198</b>	<b>17.010.507</b>

	<u>Bán hàng</u>		<u>Cung cấp dịch vụ</u>		<u>Cho thuê khu công nghiệp</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	10.640.571	10.087.182

	<u>Bán hàng</u>		<u>Cung cấp dịch vụ</u>		<u>Cho thuê khu công nghiệp</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng</u>	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	(327.305)	(385.701)
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-	183.449	180.180

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



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

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
7. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
10. Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	Công ty liên kết
11. Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
12. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	2.414.670.768	1.835.570.510
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	67.374.950	87.483.375
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	-	293.508.224
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 Đồng Nai	257.993.270	840.190.001
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai		9.466.600
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	31.359.025	-
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	2.007.390	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b><u>2.773.405.403</u></b>	<b><u>3.066.218.710</u></b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.4:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	82.565.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	10.019.179.000	5.853.261.179
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai		15.248.713.956
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.506.363.776	2.356.844.205
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	5.245.708.903	-
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	12.314.475	-
Công ty Cổ phần Sanki Sonadezi	108.518.000	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.13</b>	<b><u>25.892.084.154</u></b>	<b><u>23.458.819.340</u></b>

3600  
 CÔNG  
 PHÂN  
 PHÁT TRIỂN  
 KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON  
 A-T-E

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

**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (trích):

	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn khác	206.843.299.675	206.061.912.637
Thuế GTGT được khấu trừ	26.097.086.039	26.189.322.797
Tài sản cố định hữu hình	4.443.471.860.284	4.436.619.837.918
+ Nguyên giá	7.437.396.518.861	7.429.927.044.910
+ Giá trị hao mòn lũy kế	(2.993.924.658.577)	(2.993.307.206.992)
Tài sản cố định vô hình	385.882.930.794	385.385.486.640
+ Giá trị hao mòn lũy kế	(106.242.306.179)	(106.739.750.333)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.512.047.802.051	2.511.929.853.869
Chi phí trả trước dài hạn	798.182.782.444	779.605.513.002
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	65.930.602.145	60.589.642.169
Chi phí phải trả ngắn hạn	109.066.703.848	110.440.086.098
Phải trả ngắn hạn khác	298.285.402.432	298.301.992.503
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	702.677.766.183	688.184.463.596
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	356.217.249.084	356.258.888.868
+ LNST chưa phân phối kỳ này	346.460.517.099	331.925.574.728
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.373.212.475.464	2.364.922.931.282

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Trích):

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Giá vốn hàng bán	2.951.471.510.439	2.977.672.820.845
Thu nhập khác	20.794.592.250	20.229.299.237
Chi phí thuế TNDN hiện hành	160.494.712.742	156.576.029.338
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	480.782.057.099	466.247.114.728
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	336.494.738.386	328.181.760.742

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Trích):

	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	589.690.258.293	589.570.250.862
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	666.404.609.792	667.126.529.067
Tăng giảm chi phí trả trước	(2.658.987.579)	15.918.281.863
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.420.243.834.244)	(1.412.656.412.111)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do số liệu được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo kết quả Kiểm toán số 486/KTNN-TH ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Kiểm toán Nhà nước.

1333  
 TY  
 N  
 EN  
 EP  
 ONG



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


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

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



  
Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2020

  
Phan Thùy Đoàn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Chung  
Người lập

