

Số: 452/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 17 tháng 8 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Bán niên đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. 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

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC Bán niên đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023:

BCTC riêng;

BCTC hợp nhất;

BCTC tổng hợp.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng 6 tháng năm 2023 đã được soát xét;
- Văn bản giải trình số 451/SNZ-KT ngày 17/8/2023.

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



Phạm Trần Hòa Hiệp



Số: **451**/SNZ-KT

Đồng Nai, ngày **17** tháng 08 năm 2023

V/v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2023.

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

- Tổ chức đại chúng: **Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**
- Tên giao dịch: Tổng công ty Sonadezi
- 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
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, cấp thay đổi gần đây nhất ngày 06/05/2021.
- Nội dung:

- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2023 so với Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2022 như sau:


Dvt: đồng

S tt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022	Tương ứng giảm	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	71.401.687.346	107.267.855.919	35.866.168.573	Giảm 33,44%

Lý do: Trong 6 tháng đầu năm 2023 Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm so với 6 tháng đầu năm 2022 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 32,80% tương ứng 43.903.210.954 đồng do cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính giảm.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 14,18% tương ứng 2.862.268.840 đồng do tăng chi phí đầu tư cho hoạt động chuyển đổi số.

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



Trần Thanh Hải



TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	11 - 36

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty")
đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Tổng Công ty cho
kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2023.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Đình Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/06/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành
viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2023

Số: 23/2023/SX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 15 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 08 năm 2023

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.005.665.261.044	1.118.270.227.949
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	33.582.864.610	146.097.599.464
1. Tiền	111		33.582.864.610	116.097.599.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		845.535.000.000	869.880.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	845.535.000.000	869.880.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84.884.532.032	79.432.803.638
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	44.854.113.695	65.856.690.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		593.928.040	561.476.040
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	60.429.120.770	30.070.901.413
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(20.992.630.473)	(17.056.264.551)
IV. Hàng tồn kho	140		11.018.195.153	10.967.533.820
1. Hàng tồn kho	141	4.6	11.018.195.153	10.967.533.820
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.644.669.249	11.892.291.027
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	859.546.044	422.051.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	26.327.695.514	6.271.379.200
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	3.457.427.691	5.198.860.520

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.553.592.367.864	3.359.100.009.355
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.274.817.500	1.274.817.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	1.074.817.500	1.074.817.500
II. Tài sản cố định	220		5.921.685.063	4.261.666.834
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	3.373.538.497	2.672.006.674
Nguyên giá	222		15.181.719.177	13.957.728.268
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.808.180.680)	(11.285.721.594)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	2.548.146.566	1.589.660.160
Nguyên giá	228		7.585.907.770	6.293.967.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.037.761.204)	(4.704.307.610)
III. Bất động sản đầu tư	230		57.045.120.604	29.521.654.282
1. Nguyên giá	231	4.9	173.877.011.223	144.992.848.847
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(116.831.890.619)	(115.471.194.565)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		198.749.995.984	29.925.705.705
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	198.749.995.984	29.925.705.705
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.175.543.654.682	3.176.852.406.727
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.314.423.201.487	1.314.423.201.487
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(32.790.581.372)	(31.481.829.327)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		115.057.094.031	117.263.758.307
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	115.057.094.031	117.263.758.307
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.559.257.628.908	4.477.370.237.304

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		122.272.108.890	105.249.986.632
I. Nợ ngắn hạn	310		85.425.107.975	68.402.985.717
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	11.986.494.604	11.422.357.785
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.213.947.587	3.738.464.827
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	10.943.018.198	1.353.796.725
4. Phải trả người lao động	314		-	4.348.738.316
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		120.000.000	140.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	20.882.657.683	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	14.103.189.864	24.256.966.425
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	24.175.800.039	23.142.661.639
II. Nợ dài hạn	330		36.847.000.915	36.847.000.915
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	36.847.000.915	36.847.000.915
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.436.985.520.018	4.372.120.250.672
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	4.436.985.520.018	4.372.120.250.672
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		117.972.591.153	86.099.384.228
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		554.103.028.865	521.110.966.444
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		482.701.341.519	65.779.438.937
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		71.401.687.346	455.331.527.507
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.559.257.628.908	4.477.370.237.304



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 02a - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	26.520.165.917	23.909.814.573
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		26.520.165.917	23.909.814.573
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	18.970.771.581	18.010.650.326
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.549.394.336	5.899.164.247
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	89.953.003.448	133.856.214.402
6. Chi phí tài chính	22	4.22	1.309.906.427	4.011.911.849
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.23	23.049.971.182	20.187.702.342
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.142.520.175	115.555.764.458
9. Thu nhập khác	31		600.000	-
10. Chi phí khác	32		-	7.136.133.024
11. Lợi nhuận khác	40		600.000	(7.136.133.024)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73.143.120.175	108.419.631.434
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.25	1.741.432.829	1.151.775.515
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71.401.687.346	107.267.855.919



Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆPĐịa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.143.120.175	108.419.631.434
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.24	2.129.491.801	1.859.389.792
Các khoản dự phòng	03		5.245.117.967	7.765.787.193
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(89.345.817.947)	(126.720.081.378)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(8.828.088.004)	(8.675.272.959)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.893.096.199	(21.160.269.008)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		36.455.600	27.772.840
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		22.778.779.497	95.038.344.258
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.769.169.539	902.111.861
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(5.797.778.809)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		17.880.000	14.900.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.521.159.600)	(5.288.543.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.146.133.231	55.061.264.683
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(208.724.372.032)	(814.587.825)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(479.095.000.000)	(743.580.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		503.440.000.000	656.095.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		59.749.743.947	172.071.542.602
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(124.629.628.085)	83.771.954.777

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.240.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31.240.000)	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		(112.514.734.854)	138.833.219.460
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		146.097.599.464	28.158.397.911
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	33.582.864.610	166.991.617.371



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 54 (31/12/2022: 50).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	Số 48 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3 khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138 Khu phố 1, Đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	52,29%
5.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	57,86%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Đường 5, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	51,19%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)***Công ty con gián tiếp:*

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	46,22%
3.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	20,00%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	46,84%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	37,95%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	42,00%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)****Công ty liên kết:**

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường 7, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	30,01%
3.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	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))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	39,72%
5.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	36,00%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2023:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

(Xem trang tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2022.

4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	50.008.534	61.209.948
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.532.856.076	116.036.389.516
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
Cộng	<u>33.582.864.610</u>	<u>146.097.599.464</u>

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 04 - 12 tháng tại ngày 30/06/2023, với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,5%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.087.068.485.600	-	849.100.146.787	2.042.532.072.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	1.161.885.060.000	-	242.452.980.000	1.320.581.556.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	565.137.600.000	-	201.688.600.000	486.305.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	531.285.048.000	-	200.655.000.000	398.902.140.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	222.042.861.222	-	197.027.735.730	233.877.974.358	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	95.005.965.780	-	53.838.407.700	53.478.099.180	-
Cộng	1.744.762.870.217		-	1.744.762.870.217		-

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	1.693.266.000.000	-	488.352.527.264	1.227.208.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	835.380.000.000	-	255.000.000.000	822.043.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	417.396.700.000	-	172.866.022.000	367.475.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	30.967.000.000	-	12.600.000.000	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.452.711.215	(*)	-	10.452.711.215	(*)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	24.781.593.600	-	10.295.294.400	19.041.739.200	-
Cộng	1.314.423.201.487		-	1.314.423.201.487		-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(26.245.848.372)	72.516.189.000	(*)	(26.245.848.372)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(6.544.733.000)	20.250.000.000	(*)	(5.235.980.955)
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.830.978.000	-	1.711.890.000	1.784.583.300	-
Cộng	149.148.164.350		(32.790.581.372)	149.148.164.350		(31.481.829.327)

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có chứng khoán đã niêm yết, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm do Sở Giao dịch chứng khoán công bố và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26	525.672.521	-
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	17.378.482.526	14.120.027.632
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	9.769.867.622	7.717.486.791
Các khách hàng khác (*)	17.180.091.026	44.019.176.313
Cộng	44.854.113.695	65.856.690.736

(*) Tại ngày 30/06/2023, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu cổ tức từ bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26	28.338.660.000	-	-	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26 (*)	5.713.699.087	-	5.713.699.087	-
Dự thu lãi tiền gửi	21.537.656.000	-	20.280.242.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO - Mỏ đá Xuân Hòa	3.147.678.249	-	2.567.401.945	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu khác	1.217.127.434	-	1.035.258.381	-
Cộng	60.429.120.770	-	30.070.901.413	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26	1.074.817.500	-	1.074.817.500	-

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	28.125.049.533	7.132.419.060	26.711.080.132	9.654.815.581

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	13.920.027.632	3.234.398.205	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	13.113.589.243	4.220.237.884	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	7.717.486.791	1.974.943.466	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	7.109.955.779	2.463.775.245	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
Các khách hàng khác	6.487.535.110	1.923.077.389	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	6.487.535.110	2.970.802.452	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	28.125.049.533	7.132.419.060		26.711.080.132	9.654.815.581	

(Xem trang tiếp theo)

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

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, gồm:	10.414.291.814	-	10.326.182.881	-
<i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>	6.580.682.907	-	6.492.573.974	-
<i>Chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1</i>	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Hàng hóa	603.903.339	-	641.350.939	-
Cộng	11.018.195.153	-	10.967.533.820	-

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2023	3.646.591.259	7.307.357.943	3.003.779.066	13.957.728.268
Mua trong kỳ	-	1.223.990.909	-	1.223.990.909
Tại ngày 30/06/2023	3.646.591.259	8.531.348.852	3.003.779.066	15.181.719.177
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2023	3.646.591.259	5.462.004.585	2.177.125.750	11.285.721.594
Khấu hao trong kỳ	-	336.106.336	186.352.750	522.459.086
Tại ngày 30/06/2023	3.646.591.259	5.798.110.921	2.363.478.500	11.808.180.680
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2023	-	1.845.353.358	826.653.316	2.672.006.674
Tại ngày 30/06/2023	-	2.733.237.931	640.300.566	3.373.538.497

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.828.370.930 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2023	5.677.081.406	616.886.364	6.293.967.770
Mua trong kỳ	-	1.291.940.000	1.291.940.000
Tại ngày 30/06/2023	5.677.081.406	1.908.826.364	7.585.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2023	4.163.193.042	541.114.568	4.704.307.610
Khấu hao trong kỳ	252.314.730	81.138.864	333.453.594
Tại ngày 30/06/2023	4.415.507.772	622.253.432	5.037.761.204
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2023	1.513.888.364	75.771.796	1.589.660.160
Tại ngày 30/06/2023	1.261.573.634	1.286.572.932	2.548.146.566

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 236.886.364 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2023 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.092.209.305	6.829.337	(10.777.778)	115.088.260.864
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	29.900.639.542	28.888.110.817	-	58.788.750.359
Cộng	<u>144.992.848.847</u>	<u>28.894.940.154</u>	<u>(10.777.778)</u>	<u>173.877.011.223</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	112.573.621.565	478.751.054	-	113.052.372.619
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	2.897.573.000	881.945.000	-	3.779.518.000
Cộng	<u>115.471.194.565</u>	<u>1.360.696.054</u>	<u>-</u>	<u>116.831.890.619</u>
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	2.518.587.740			2.035.888.245
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	27.003.066.542			55.009.232.359
Cộng	<u>29.521.654.282</u>			<u>57.045.120.604</u>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 110.126.865.144 VND.

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	197.538.393.096	-
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	1.006.505.196	29.892.328.013
Chi phí xây dựng dở dang khác	205.097.692	33.377.692
Cộng	198.749.995.984	29.925.705.705

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022.

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí khác	859.546.044	422.051.307
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	109.733.949.144	111.384.568.850
Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1	3.726.777.483	4.021.627.871
Công cụ dụng cụ	340.429.713	564.197.895
Các khoản khác	1.255.937.691	1.293.363.691
Cộng	115.057.094.031	117.263.758.307

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014 và Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26	1.883.930.124	1.883.930.124	87.460.578	87.460.578
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Tân Việt	3.790.024.859	3.790.024.859	3.790.024.859	3.790.024.859
Công ty TNHH Tân Việt	3.296.821.248	3.296.821.248	3.296.821.248	3.296.821.248
Công ty TNHH Bất động sản Công nghiệp Hòa Hưng	1.246.014.682	1.246.014.682	1.461.162.850	1.461.162.850
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	1.769.703.691	1.769.703.691	2.786.888.250	2.786.888.250
Cộng	11.986.494.604	11.986.494.604	11.422.357.785	11.422.357.785

(*) Tại ngày 30/06/2023, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 30/06/2023 VND		
	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2023 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			6.271.379.200	23.247.413.698	(3.191.097.384)	26.327.695.514	
Thuế giá trị gia tăng	-	-	3.191.097.384	-	(3.191.097.384)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.196.775.515	-	1.741.432.829	-	-	3.455.342.686	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	964.272.168	2.642.560.190	(3.416.404.616)	-	-	190.427.742
Thuế tài nguyên	-	241.782.897	1.232.164.640	(1.172.721.670)	-	-	301.225.867
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	10.267.337.394	-	-	-	10.267.337.394
Thuế, phí và lệ phí khác	2.085.005	147.741.660	756.711.960	(720.426.425)	-	2.085.005	184.027.195
Cộng	<u>5.198.860.520</u>	<u>1.353.796.725</u>	<u>19.831.304.397</u>	<u>(5.309.552.711)</u>	<u>(3.191.097.384)</u>	<u>3.457.427.691</u>	<u>10.943.018.198</u>

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Là doanh thu nhận trước tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại ngày 30/06/2023.

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.902.792.816	3.976.306.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.200.397.048	20.280.659.625
Cộng	<u>14.103.189.864</u>	<u>24.256.966.425</u>
Dài hạn:		
Phải trả khác cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26 (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	3.247.000.915	3.247.000.915
Cộng	<u>36.847.000.915</u>	<u>36.847.000.915</u>

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 51 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT.

4.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	23.142.661.639	22.566.554.586
Trích lập trong kỳ	6.536.418.000	8.266.743.714
Tăng khác	17.880.000	14.900.000
Sử dụng trong kỳ	(5.521.159.600)	(5.288.543.500)
Số dư cuối kỳ	<u>24.175.800.039</u>	<u>25.559.654.800</u>

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2022	3.765.000.000.000	(90.100.000)	65.134.440.658	471.502.926.221	4.301.547.266.879
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	107.267.855.919	107.267.855.919
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.964.943.570	(20.964.943.570)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.266.743.714)	(8.266.743.714)
Tại ngày 30/06/2022	3.765.000.000.000	(90.100.000)	86.099.384.228	549.539.094.856	4.400.548.379.084
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	348.063.671.588	348.063.671.588
Chia cổ tức	-	-	-	(376.491.800.000)	(376.491.800.000)
Tại ngày 01/01/2023	3.765.000.000.000	(90.100.000)	86.099.384.228	521.110.966.444	4.372.120.250.672
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	71.401.687.346	71.401.687.346
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	31.873.206.925	(31.873.206.925)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.536.418.000)	(6.536.418.000)
Tại ngày 30/06/2023	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	554.103.028.865	4.436.985.520.018

(Xem trang tiếp theo)

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

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
Ngoại tệ các loại:		
USD	56.624,90	56.624,90
EUR	15,00	15,00

4.19. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	21.210.322.930	21.992.901.642
Doanh thu cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	3.391.712.848	-
Doanh thu khác	1.918.130.139	1.916.912.931
Cộng	26.520.165.917	23.909.814.573
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26	573.070.168	622.070.002

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	15.157.934.761	15.003.294.315
Giá vốn cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	3.647.639.023	2.840.595.109
Giá vốn khác	165.197.797	166.760.902
Cộng	18.970.771.581	18.010.650.326

4.21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	62.635.305.142	113.626.674.000
Lãi tiền gửi	26.710.512.805	20.229.540.402
Lãi bán hàng trả chậm	607.185.501	-
Cộng	89.953.003.448	133.856.214.402

4.22. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.308.752.045	4.005.843.246
Chi phí khác	1.154.382	6.068.603
Cộng	1.309.906.427	4.011.911.849

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.533.112.827	7.533.840.289
Chi phí đồ dùng văn phòng	223.768.182	404.583.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	603.597.950	574.567.836
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.936.365.922	3.759.943.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	992.617.189	1.006.601.294
Chi phí bằng tiền khác	7.756.509.112	6.904.165.976
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	2.149.635.000	2.063.031.000
<i>Chi phí khác</i>	5.606.874.112	4.841.134.976
Cộng	23.049.971.182	20.187.702.342

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	9.533.112.827	7.533.840.289
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.129.491.801	1.859.389.792
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.936.365.922	3.759.943.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.181.914.251	4.021.070.199
Chi phí khác bằng tiền	22.327.966.895	21.113.826.817
Cộng	<u>42.108.851.696</u>	<u>38.288.071.044</u>

4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	73.143.120.175	108.419.631.434
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	259.596.716	8.152.088.582
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(62.635.305.142)	(113.626.674.000)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(2.060.247.605)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	8.707.164.144	2.945.046.016
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	<u>1.741.432.829</u>	<u>1.151.775.515</u>

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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

4.26. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý sở hữu trên 10% vốn điều lệ
19. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty TNHH Tiên Triết	369.868.688	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	155.803.833	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	525.672.521	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	53.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	28.338.660.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	5.713.699.087	5.713.699.087
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	34.052.359.087	5.713.699.087

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.074.817.500	1.074.817.500
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH Tiên Triết	1.082.961.287	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	750.934.337	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	50.034.500	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	87.460.578
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	1.883.930.124	87.460.578
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	219.643.094	-
Công ty TNHH Tiên Triết	175.940.778	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	103.372.833	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	74.113.457	-
Cộng	573.070.162	-
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	33.600.000.000	33.600.000.000
Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	219.643.094	217.359.226
Công ty TNHH Tiên Triết	175.940.780	174.132.550
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	103.372.834	102.310.422
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	74.113.460	128.267.804
Cộng - Xem thêm Mục 4.19	573.070.168	622.070.002

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	198.999.918.150	777.570.260
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.418.385.454	2.254.643.185
Công ty TNHH Tiên Triết	2.009.083.431	1.786.605.846
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	14.070.000	2.745.432
Cộng	203.441.457.035	4.821.564.723
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	30.714.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	28.338.660.000	14.169.330.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	2.192.400.000	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	1.025.809.942	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	364.435.200	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	61.369.560.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	12.750.000.000
Cộng	62.635.305.142	88.288.890.000

Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 107.732.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	533.400.000	405.000.000
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc Thành viên Hội đồng quản trị	498.000.000	393.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc Thành viên Hội đồng quản trị	432.600.000	369.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc Thành viên Hội đồng quản trị	450.600.000	330.000.000
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc Thành viên Hội đồng quản trị	415.200.000	330.000.000
Ông Trương Đình Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/06/2023)	57.200.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	251.400.000	231.000.000
Cộng		<u>2.782.400.000</u>	<u>2.202.000.000</u>

4.27. Thu nhập của Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	239.400.000	231.000.000
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Cộng		<u>323.400.000</u>	<u>315.000.000</u>

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

4.28. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 07 tháng 07 năm 2023, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức - công ty con đã phát hành thêm 19.999.961 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tăng từ 46.840.000 lên 56.208.000 cổ phiếu.

Ngày 18 tháng 07 năm 2023, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 381/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai - công ty con được thay đổi niêm yết do phát hành thêm 18.521.954 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 9.446.220 lên 18.892.440 cổ phiếu.

Ngoài ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 30/06/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những giai đoạn tài chính sắp tới.



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2023