

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 410 /SNZ-QTTH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 7 năm 2019

**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 II/2019.
- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý II/2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 30/7/2019 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất quý II/2019; văn bản giải trình số 408/SNZ-KT ngày 30/7/2019.

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



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2019

Đồng Nai, tháng 07 năm 2019

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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.090.408.829.358	5.656.110.562.536
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.364.381.539.296	1.027.290.066.703
1. Tiền	111		531.902.298.121	441.182.752.394
2. Các khoản tương đương tiền	112		832.479.241.175	586.107.314.309
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.594.407.928.381	2.059.440.993.970
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.594.407.928.381	2.059.440.993.970
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.448.705.965.323	1.502.105.055.185
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	603.068.365.007	621.261.072.250
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	612.083.803.285	693.748.042.583
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	253.995.418.793	206.061.912.637
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(20.441.621.762)	(18.965.972.285)
IV. Hàng tồn kho	140		620.474.621.260	995.200.071.431
1. Hàng tồn kho	141	4.7	620.474.621.260	995.200.071.431
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.438.775.098	72.074.375.247
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	26.804.812.199	21.320.648.779
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.554.029.515	26.189.322.797
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	13.800.253.816	23.733.331.846
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		279.679.568	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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.860.955.431.842	11.327.662.697.127
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		96.986.667.076	111.893.647.172
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	103.262.745.476	117.917.766.525
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.777.610.252)	(6.560.618.400)
II. Tài sản cố định	220		4.565.817.448.155	4.822.005.324.558
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.185.462.230.325	4.436.619.837.918
Nguyên giá	222		7.369.723.387.695	7.429.927.044.910
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.184.261.157.370)	(2.993.307.206.992)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	380.355.217.830	385.385.486.640
Nguyên giá	228		492.383.616.974	492.125.236.973
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(112.028.399.144)	(106.739.750.333)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	2.448.183.545.495	2.367.908.484.131
Nguyên giá	231		3.676.626.129.162	3.510.586.092.520
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.228.442.583.667)	(1.142.677.608.389)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.944.631.132.631	2.520.921.308.675
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		3.320.839.186	8.991.454.806
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	2.941.310.293.445	2.511.929.853.869
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.033.710.631.741	703.004.044.409
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	301.687.115.368	280.468.198.560
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	226.028.873.280	226.328.873.280
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.005.356.907)	(2.793.027.431)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	508.000.000.000	199.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		771.626.006.744	801.929.888.182
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	749.883.805.310	779.605.513.002
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		21.742.201.434	22.324.375.180
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		17.951.364.261.200	16.983.773.259.663

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.642.255.339.193	10.083.231.463.437
I. Nợ ngắn hạn	310		3.322.979.067.766	3.004.580.344.229
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	294.440.483.397	419.294.550.090
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	1.256.371.853.863	943.023.788.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	67.804.983.265	60.589.642.169
4. Phải trả người lao động	314	4.16	84.422.835.189	109.635.987.348
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	88.754.155.453	110.440.086.098
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	152.350.692.704	130.197.257.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	342.894.312.339	298.301.992.503
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.20	873.163.446.606	778.492.038.204
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.338.334.172	13.973.160.392
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		146.437.970.778	140.631.841.274
II. Nợ dài hạn	330		7.319.276.271.427	7.078.651.119.208
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.867.902.036	4.149.220.218
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	387.351.261.171	375.645.910.805
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	3.625.232.772.083	3.346.344.718.215
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	200.331.098.875	192.785.852.527
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	3.100.153.588.702	3.157.612.658.020
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.339.648.560	2.112.759.423

(Xem tiếp trang sau)

360
C
P
T
ÔNG
Đ

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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.309.108.922.007	6.900.541.796.226
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.2.1.1	7.308.550.698.498	6.807.606.506.010
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		88.958.706.002	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		427.025.151.150	404.939.669.727
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		19.426.615.585	19.426.615.585
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		861.923.843.206	688.184.463.596
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		633.174.623.304	356.258.888.868
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		228.749.219.902	331.925.574.728
9. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		3.056.212.501	3.056.212.501
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.631.797.464.049	2.364.922.931.282
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		558.223.509	92.935.290.216
1. Nguồn kinh phí	431		558.223.509	811.695.463
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	92.123.594.753
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		17.951.364.261.200	16.983.773.259.663

033
 NGT
 AN
 RI
 NGHI
 T. Đ



Phan Đình Thám
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 07 năm 2019

Phan Thùy Đoan
 Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Chung
 Người lập biểu

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

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

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/04/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý II		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		1.032.881.871.360	1.053.258.858.106	2.008.247.017.176	1.943.619.163.060
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		72.984.857	196.361.193	75.810.035	228.412.560
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.032.808.886.503	1.053.062.496.913	2.008.171.207.141	1.943.390.750.500
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	673.806.129.887	759.610.720.113	1.316.835.356.826	1.352.934.552.692
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		359.002.756.616	293.451.776.800	691.335.850.315	590.456.197.808
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	99.249.400.303	81.410.923.829	145.209.741.745	114.125.664.256
7. Chi phí tài chính	22	5.4	56.547.552.712	45.625.226.792	120.775.212.135	70.546.735.672
8. Trong đó, chi phí lãi vay	23		34.434.441.067	28.761.277.103	64.473.686.134	53.736.607.393
9. Chi phí bán hàng	24		3.112.211.477	3.718.689.029	5.916.902.031	5.115.563.329
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	27.958.063.957	33.522.292.154	56.825.581.018	61.593.640.072
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26	5.6	92.028.416.676	84.725.807.462	162.891.254.841	155.994.345.031
12. Thu nhập khác	30		284.830.335.051	214.708.063.250	501.970.446.097	421.562.704.618
13. Chi phí khác	31		2.960.483.199	3.973.106.132	6.793.478.775	9.616.263.363
14. Lợi nhuận khác	32		243.560.855	425.344.398	1.359.688.527	2.146.546.355
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40		2.716.922.344	3.547.761.734	5.433.790.248	7.469.717.008
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	50		287.547.257.395	218.255.824.984	507.404.236.345	429.032.421.626
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	51	5.7	67.902.735.708	30.474.892.634	108.278.511.273	65.857.397.329
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	52		(55.612.864)	678.228.459	582.173.746	1.363.310.715
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	60		219.700.134.551	187.102.703.891	398.543.551.326	361.811.713.582
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		121.190.283.658	117.442.576.028	228.749.219.902	220.841.358.036
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		98.509.850.893	69.660.127.863	169.794.331.424	140.970.355.546
22. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	70	4.21.2	322	312	608	587



Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 29 tháng 07 năm 2019

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất



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 01/04/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		287.547.257.395	218.255.824.984	507.404.236.345	429.032.421.626
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		145.795.621.101	121.500.431.609	280.596.194.106	231.615.111.058
Các khoản dự phòng	03		6.871.910.574	(4.035.188.641)	6.697.033.722	(1.321.765.725)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		22.811.029.653	15.311.443.190	29.395.685.752	15.290.541.377
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(93.143.020.066)	(87.321.256.286)	(114.205.125.980)	(118.911.883.290)
Chi phí lãi vay	06		34.434.441.067	28.771.277.103	64.473.686.134	53.146.607.393
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(4.210.002.611)	-	(4.210.002.611)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		404.317.239.724	288.272.529.348	774.361.710.079	604.641.029.828
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		33.267.992.791	35.787.252.772	197.785.473.973	68.701.164.056
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		586.066.620	45.056.483.519	(62.358.633.132)	51.993.147.175
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(38.540.626.369)	(78.917.806.569)	634.608.369.146	(201.676.883.620)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		12.686.697.076	2.853.592.232	28.149.782.073	10.252.892.050
Tiền lãi vay đã trả	14		(26.023.833.431)	(30.848.433.792)	(67.503.340.980)	(64.195.495.159)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(73.420.352.652)	(18.592.075.698)	(104.270.141.584)	(27.751.440.084)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		770.269.160	(10.476.498.834)	1.578.050.284	7.112.190.726
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(33.914.687.279)	37.710.728.995	(61.942.334.040)	(27.630.587.456)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		279.728.765.640	270.845.771.973	1.340.408.935.819	421.446.017.516
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		(237.900.901.194)	(332.447.688.904)	(533.010.912.549)	(704.763.142.953)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		190.752.090	10.053.882.778	299.772.161	10.078.355.505
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(794.517.930.156)	(459.982.269.203)	(1.899.856.808.219)	(1.138.815.157.733)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		487.500.000.000	446.860.000.000	945.900.000.000	1.266.443.958.480
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		1.800.000.000	521.080.000	1.800.000.000	(31.933.920.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		252.145.717.000	22.785.000.000	290.841.677.000	22.785.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		65.184.310.125	58.010.430.003	108.902.561.727	86.992.782.354
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(225.598.052.135)	58.010.430.003	(1.085.123.709.880)	(489.212.124.347)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất



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 01/04/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(86.100.000)	-	(86.100.000)
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	454.061.033.100	555.977.800.131	887.907.255.164	1.029.712.944.984
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(273.139.161.152)	(338.930.416.569)	(785.123.395.343)	(1.005.642.492.247)
4. Có tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.960.250.802)	(15.071.163.922)	(20.978.023.595)	(25.860.045.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		166.961.621.146	201.890.119.640	81.805.836.226	(1.875.692.843)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		221.092.334.651	472.735.891.613	337.091.062.165	(69.641.799.674)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		-	-	1.027.290.066.703	1.021.899.574.185
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		409.185	84.839.331	410.428	105.741.144
LƯU CHUYỂN TIỀN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	221.092.743.836	472.820.730.944	1.364.381.539.296	952.363.515.655



(Handwritten signature)

Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Chung
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 29 tháng 07 năm 2019

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất



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 30/06/2019	
	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%
Cộng	<u>3.765.000.000.000</u>	<u>100,00%</u>

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 30 tháng 06 năm 2019 là 47 (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.

D.N
TỔ
CỔ
HÀ
CH
HN

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đối với Tổng công ty và 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 30 tháng 06 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. Trong giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019, Tổng Công ty đã thoái vốn đầu tư tại:

- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà với tỷ lệ vốn góp từ 75,37% xuống còn 36%;
- Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình với tỷ lệ vốn góp từ 79% xuống còn 46,22%;
- Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai với tỷ lệ vốn góp từ 36% xuống còn 0%.

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 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)

130
TỔNG
CÔNG
TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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	57,70%	57,70%	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 Hoà, 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 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	63,33%	46,22%	54,69%
7.	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%
8.	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%

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

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%

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

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 Hòa, 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 Hòa, 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 Hòa, 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 Sonadezi	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%



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.



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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018.

(Xem tiếp trang sau)

D.N
TỔN
CỔ
HÁ
HUY
HOÀ

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

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 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	12.013.302.194	4.361.933.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	519.888.995.927	436.820.819.058
Các khoản tương đương tiền (*)	832.479.241.175	586.107.314.309
Cộng	<u>1.364.381.539.296</u>	<u>1.027.290.066.703</u>

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

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 dưới 12 tháng tại các ngân hàng.

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	301.687.115.368	280.468.198.560
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	226.028.873.280	226.328.873.280
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	508.000.000.000	199.000.000.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	(2.005.356.907)	(2.793.027.431)
Cộng	<u>1.033.710.631.741</u>	<u>703.004.044.409</u>

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 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)

136
GCT
PE
T T
NGN
-T.

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Tỷ lệ lợi ích	VND	Tỷ lệ lợi ích	VND
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	39,72%	112.000.000.000
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (*)	20,74%	42.000.000.000	20,74%	42.000.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	40,00%	33.436.575.595
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	22,95%	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	16,00%	15.021.015.094	16,00%	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	12.556.802.285	40,00%	12.556.802.285
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,00%	10.295.294.400	30,00%	10.295.294.400
Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai		-	36,00%	8.045.519.909
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	23,04%	7.800.368.003
Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	20,00%	7.489.690.056	20,00%	7.489.690.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	14,84%	3.600.000.000	14,84%	3.600.000.000
Công ty Cổ phần Xây Lấp Sonacons	15,30%	1.665.000.000	15,30%	1.665.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	36,00%	21.586.426.324		-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	24,99%	5.703.600.000		-
Công ty Cổ phần Sanki-Sonadezi (*)				
Cộng		286.633.756.663		267.389.250.248
		301.687.115.368		280.468.198.560

(*) Công ty liên kết chưa phát sinh hoạt động kinh doanh để hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(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

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

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

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
		Dự phòng		Dự phòng
		VND		VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần đầu tư khai thác				
Cảng Phước An	71.446.310.986	(*)	71.446.310.986	(*)
Công ty Cổ phần Amata	41.550.395.294	(*)	41.550.395.294	(*)
Công ty CP Cấp nước Châu Đứ	16.500.000.000	(*)	15.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bé Tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	11.250.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	10.000.000.000	(*)
Nai				
(BOT Cầu Đồng Nai)	72.516.189.000	(*)	74.316.189.000	(*)
Công ty Cổ phần Cấp Nước Long Khánh	1.054.088.000	(*)	1.054.088.000	(*)
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	4.986.810.000	1.711.890.000	7.170.090.000
Cộng	226.028.873.280	(2.005.356.907)	226.328.873.280	(2.793.027.431)

(*) 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)

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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.456.306.850	3.066.218.710
Phải thu từ khách hàng:		
Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa	103.141.998.479	149.978.076.795
Công ty TNHH Top Earner International	31.558.105.387	-
Công ty Cổ phần Phân bón Hà Lan AGRO	-	20.516.585.130
Phải thu các đối tượng khác	466.911.954.291	447.700.191.615
Cộng	<u>603.068.365.007</u>	<u>621.261.072.250</u>
Dài hạn:		
Phải thu các đối tượng khác	301.531.852	84.540.000

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	13.248.504.646	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa tiền đền bù đất Khu công nghiệp Giang Điền	248.780.314.330	247.739.300.330
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	187.054.804.824	185.238.695.181
Nhà thầu Kumho Industrial	-	64.347.260.399
Trung tâm quỹ đất Huyện Vĩnh Cửu	57.515.228.869	55.587.431.869
Các đối tượng khác	105.484.950.616	140.835.354.804
Cộng	<u>612.083.803.285</u>	<u>693.748.042.583</u>
Dài hạn:		
Các đối tượng khác	200.000.000	451.959.047

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác đối với thu nhập từ cổ tức được chia từ phần vốn Nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp còn thừa	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	78.740.949.084	-	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"	9.989.137.302	-	10.653.781.316	-
Phải thu về hoạt động bán nhà sở hữu Nhà Nước	-	-	2.570.748.804	-
Phải thu khác	65.265.332.407	-	46.493.313.062	-
Cộng	<u>253.995.418.793</u>	<u>-</u>	<u>206.061.912.637</u>	<u>-</u>
Dài hạn:				
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	4.667.053.543	-	7.416.802.292	-
Phải thu khác	7.125.691.933	(6.476.078.400)	19.030.964.233	(6.476.078.400)
Cộng	<u>103.262.745.476</u>	<u>(6.476.078.400)</u>	<u>117.917.766.525</u>	<u>(6.476.078.400)</u>

(*) 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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	31.595.685.959	4.376.453.945	34.696.417.795	9.169.827.110

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 30/06/2019 VND				Tại ngày 01/01/2019 VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 03 năm	Trên 03 năm	6.226.773.400	-	Trên 03 năm	Trên 03 năm
Công ty TNHH Vạn Phúc	2.271.119.074	-	Trên 03 năm	Trên 03 năm	2.271.119.074	-	Từ 06 tháng đến 03 năm	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa	1.101.318.266	251.415.874	Từ 06 tháng đến 03 năm	đến 03 năm	1.508.110.161	682.959.836	Từ 06 tháng đến 03 năm	Từ 06 tháng đến 01 năm
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	-	-	Trên 04 năm	Trên 04 năm	1.141.244.891	949.440.683	Trên 04 năm	Trên 04 năm
Công ty TNHH Xây dựng Thành Phố	244.951.524	-	Trên 05 năm	Trên 05 năm	244.951.524	-	Trên 05 năm	Trên 05 năm
Công ty TNHH Tam Lộc Phát	231.036.671	-	Trên 06 tháng	Trên 06 tháng	231.036.671	-	Trên 05 năm	Trên 05 năm
Các đối tượng khác	21.520.487.024	4.125.038.071	tháng	tháng	23.073.182.074	7.537.426.591	Trên 06 tháng	Trên 06 tháng
Cộng	31.595.685.959	4.376.453.945			34.696.417.795	9.169.827.110		

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

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

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	51.711.586.538	-	46.511.378.527	-
Công cụ, dụng cụ	2.669.386.758	-	1.937.525.979	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	555.477.738.461	-	673.611.356.861	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	259.038.846.266	-	260.473.776.472	-
<i>Dự án KDC Trảng Bom</i>	11.192.130.000	-	16.027.774.226	-
<i>Các dự án khác</i>	285.246.762.195	-	397.109.806.163	-
Thành phẩm	7.661.709.301	-	271.650.752.848	-
Hàng hóa	2.954.200.202	-	1.489.057.216	-
Cộng	620.474.621.260	-	995.200.071.431	-

(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

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	3.010.866.042.522	78.520.021.997	137.060.067.699	7.429.927.044.910
Đầu tư XDCB hoàn thành	26.243.935.231	9.952.545.816	9.352.067.036	326.450.000	-	45.874.998.083
Mua trong kỳ	112.272.728	4.020.461.925	7.452.477.273	752.448.611	106.868.182	12.444.528.719
Tăng khác	-	66.819.485	-	31.915.302	-	98.734.787
Thanh lý, nhượng bán	(208.393.651)	(1.954.663.000)	(503.816.140)	(34.764.300)	-	(2.701.637.091)
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	(5.652.074.183)	(6.982.489.317)	(8.167.047.314)	-	-	(20.801.610.814)
Tại ngày 30/06/2019	2.856.955.727.518	1.371.749.930.276	3.016.378.317.163	79.596.071.610	45.043.341.128	7.369.723.387.695
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	1.227.215.835.576	585.991.118.215	1.105.082.225.915	55.616.423.217	19.401.604.069	2.993.307.206.992
Khấu hao trong kỳ	78.010.474.539	46.938.376.518	63.818.624.286	3.854.846.540	3.523.778.514	196.146.100.397
Thanh lý, nhượng bán	(143.560.091)	(1.954.663.000)	(503.816.140)	(34.764.300)	-	(2.636.803.531)
Giảm do thoái vốn công ty con	(100.435.600)	(213.102.817)	(1.233.409.800)	-	-	(1.546.948.217)
Giảm khác	-	(1.008.398.271)	-	-	-	(1.008.398.271)
Tại ngày 30/06/2019	1.304.982.314.424	629.753.330.645	1.167.163.624.261	59.436.505.457	22.925.382.583	3.184.261.157.370
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	1.609.375.153.567	780.898.805.334	1.905.783.816.607	22.903.598.780	117.658.463.630	4.436.619.837.918
Tại ngày 30/06/2019	1.551.973.413.094	741.996.599.631	1.849.214.692.902	20.159.566.153	22.117.958.545	4.185.462.230.325

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.



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

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	Phần mềm máy tính	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	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 kỳ	-	549.300.000	-	549.300.000
Giảm khác	(290.919.999)	-	-	(290.919.999)
Tại ngày 30/06/2019	473.559.615.552	15.829.158.395	2.994.843.027	492.383.616.974
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	95.489.876.371	9.483.033.029	1.766.840.933	106.739.750.333
Khấu hao trong kỳ	4.419.746.884	775.245.457	93.656.470	5.288.648.811
Tại ngày 30/06/2019	99.909.623.255	10.258.278.486	1.860.497.403	112.028.399.144
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	378.360.659.180	5.796.825.366	1.228.002.094	385.385.486.640
Tại ngày 30/06/2019	373.649.992.297	5.570.879.909	1.134.345.624	380.355.217.830

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)



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

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 VND	Cơ sở hạ tầng VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	BDS đầu tư khác VND	Cộng 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		-	57.680.531.040	108.359.505.602	-	-	-	166.040.036.642
Tại ngày 30/06/2019		843.015.033.897	1.190.507.788.152	1.519.461.647.438	53.248.689.637	66.797.645.436	3.595.324.602	3.676.626.129.162
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 kỳ		5.483.694.702	38.607.576.498	39.053.168.003	150.798.750	2.442.239.601	27.497.724	85.764.975.278
Tại ngày 30/06/2019		314.535.770.872	416.863.372.763	456.927.226.706	3.678.480.750	32.913.241.346	3.524.491.230	1.228.442.583.667
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
Tại ngày 30/06/2019		528.479.263.025	773.644.415.389	1.062.534.420.732	49.570.208.887	33.884.404.090	70.833.372	2.448.183.545.495

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

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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2019 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	1.767.878.096.852	1.645.519.314.334
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	103.111.593.458	102.665.392.034
Dự án cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 2	103.021.426.123	90.585.054.910
Dự án Golf Châu Đức	106.588.398.585	78.304.182.829
Công trình khu công nghiệp Suối Tre	-	75.653.694.440
Dự án cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2	232.400.817.853	74.980.313.167
Công trình khu công nghiệp Giang Điền	171.189.754.351	74.515.572.688
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	84.974.425.206	67.789.389.742
Chi phí mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	160.243.146.407	107.002.155.425
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	211.902.634.610	194.914.784.300
Cộng	<u>2.941.310.293.445</u>	<u>2.511.929.853.869</u>

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1	18.407.569.652	16.975.373.525
Công cụ dụng cụ	1.304.622.239	682.047.225
Các khoản khác	7.092.620.308	3.663.228.029
Cộng	<u>26.804.812.199</u>	<u>21.320.648.779</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	323.013.303.667	280.870.954.115
Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú	193.890.363.547	194.394.474.413
Chi phí trả trước kinh doanh đất	39.594.340.722	49.660.233.613
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	6.627.664.939	5.584.130.690
Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp	72.613.316	108.919.976
Chi phí trả trước dài hạn khác	186.685.519.119	248.986.800.195
Cộng	<u>749.883.805.310</u>	<u>779.605.513.002</u>

(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

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

	Tại ngày 30/06/2019		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 7	9.904.307.134	9.904.307.134	23.458.819.340	23.458.819.340
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Dịch vụ hàng hải HPS Marine	13.747.431.000	13.747.431.000	27.706.202.000	27.706.202.000
DNTN Duy Khương	38.144.315.123	38.144.315.123	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	9.475.552.656	9.475.552.656	8.914.675.856	8.914.675.856
Phải trả cho các đối tượng khác	223.168.877.484	223.168.877.484	318.796.724.643	318.796.724.643
Cộng	294.440.483.397	294.440.483.397	419.294.550.090	419.294.550.090

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2019		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	960.348.820.147	960.348.820.147	776.471.714.837	776.471.714.837
Khác	913.323.010.951	913.323.010.951	324.945.975.157	324.945.975.157
Đối tượng khác	47.025.809.196	47.025.809.196	451.525.739.680	451.525.739.680
	296.023.033.716	296.023.033.716	166.552.073.821	166.552.073.821
Cộng	1.256.371.853.863	1.256.371.853.863	943.023.788.658	943.023.788.658

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

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		Trong năm		Tại ngày 30/06/2019	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	2.284.839.047	20.434.544.327	175.140.224.698	(179.338.599.959)	1.047.142.902	14.926.110.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.016.258.177	29.909.218.451	113.406.161.792	(104.270.141.584)	1.726.428.585	36.601.075.847
Thuế thu nhập cá nhân	21.586.678	4.412.454.468	16.476.525.492	(18.794.123.551)	22.273.512	1.982.642.134
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	24.037.875	74.918.178	(98.956.053)	-	-
Thuế tài nguyên	-	650.236.629	12.600.628.814	(11.605.707.984)	-	1.645.157.459
Tiền thuế đất, thuế đất phi nông nghiệp	13.401.462.432	432.204.144	42.082.985.765	(39.622.095.639)	10.995.256.048	486.887.886
Phí, lệ phí	-	368.062.353	5.570.732.319	(5.464.042.084)	-	474.752.588
Thuế khác	9.185.512	4.358.883.922	25.030.543.608	(17.701.037.522)	9.152.769	11.688.357.265
Cộng	23.733.331.846	60.589.642.169	390.382.720.666	(376.894.704.376)	13.800.253.816	67.804.983.265

(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

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 30/06/2019 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	19.851.773.303	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	15.387.832.783	18.417.487.629
Chi phí phải trả khác	34.521.448.217	35.998.116.484
Cộng	88.754.155.453	110.440.086.098
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh Khu công nghiệp	377.733.932.738	366.233.058.267
Chi phí phải trả khác	9.617.328.433	9.412.852.538
Cộng	387.351.261.171	375.645.910.805

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	141.975.780.542	124.574.935.046
Các doanh thu chưa thực hiện khác	10.374.912.162	5.622.322.447
Cộng	152.350.692.704	130.197.257.493
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất hạ tầng khu công nghiệp	3.583.301.578.810	3.288.767.279.592
Các doanh thu chưa thực hiện khác	41.931.193.273	57.577.438.623
Cộng	3.625.232.772.083	3.346.344.718.215

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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	128.290.415.160	120.650.440.921
Phải trả ngân sách Nhà nước	47.783.417.263	47.783.417.263
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	75.433.251.179	19.071.462.721
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	7.872.195.000	7.860.195.000
Phải trả dự án Tam An	7.573.997.142	10.504.768.166
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	5.437.230.511	2.373.931.075
Các khoản phải trả, phải nộp khác	70.503.806.084	90.057.777.357
Cộng	<u>342.894.312.339</u>	<u>298.301.992.503</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	90.055.969.491	78.408.654.215
Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp Khu công nghiệp Giang Điền	74.886.891.465	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	18.857.605.022	19.551.013.793
Cộng	<u>200.331.098.875</u>	<u>192.785.852.527</u>

(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

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 VND		Trong năm VND		Tại ngày 30/06/2019 VND	
	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	636.453.050.070	541.781.641.668	873.163.446.606	873.163.446.606
Vay dài hạn	3.157.612.658.020	3.157.612.658.020	894.253.753.162	951.712.822.480	3.100.153.588.702	3.100.153.588.702
Cộng	3.936.104.696.224	3.936.104.696.224	1.530.706.803.232	1.493.494.464.148	3.973.317.035.308	3.973.317.035.308

(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

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 m3/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 = 1.000m3/h cho trạm bơm nước thô Xí nghiệp nước Biên Hòa;
 - + Tuyến ống chuyển tải cấp nước công suất 6.800m3/ 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 7.000m3/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;

S.Đ.1
TỔ
CỔ
HÁ
BƯC
HOÀ

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

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

- + Công trình đồng bộ - nhà kho CFS diện tích 5.250m² (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 55.288m² (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 91.843m² (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 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đá 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 đá 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 m², quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 33/2014/HĐTC-QBVM 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/HĐDBDD01 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.

11.86
CỔ
PH
T T
NG NG
-T.3

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

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							ĐVT: Triệu đồng		
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc VCSH	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2018	3.765.000	105.704	88.959	-	(633.931)	346.929	19.427	715.791	2.210.444	6.621.379
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	466.247	328.182	794.429
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	58.011	-	(58.011)	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(57.849)	(31.842)	(89.691)
Chia tổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(376.492)	(139.867)	(516.359)
Tặng/Giảm do mất quyền kiểm soát Công ty con	-	1.435	-	-	-	-	-	-	(1.349)	1.435
Tặng/giảm khác	-	-	-	(90)	-	-	-	(1.502)	(645)	(2.237)
Tại ngày 01/01/2019	3.765.000	107.139	88.959	(90)	(633.931)	404.940	19.427	688.184	2.364.923	6.807.606
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	42.283	-	228.749	169.794	398.543
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	-	-	(42.283)	-	-
Trích lập quỹ KTPL, Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(38.476)	(31.648)	(70.124)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.643)	-	-	14.998	(74.780)	(4.355)
Tặng từ liên kết	-	-	-	-	48.888	(20.198)	-	10.752	203.508	242.950
Tặng/Giảm do thoái vốn Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2019	3.765.000	107.139	88.959	(90)	(595.686)	427.025	19.427	861.924	2.631.797	7.308.550

(Xem tiếp trang sau)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21.2. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Tập đoàn	228.749.219.902	220.841.358.036
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	376.498.007	376.498.007
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	608	587

(*) Tại ngày 30/06/2019, Tập đoàn chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do Đại hội cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Nếu Tập đoàn trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 từ lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông thì lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi tương ứng.

(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

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 KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Doanh thu bán hàng	427.728.361.719	477.846.332.836
Doanh thu cung cấp dịch vụ	364.394.604.141	381.303.874.384
Doanh thu xây lắp	18.677.631.842	44.702.657.221
Doanh thu khác	222.081.273.658	149.405.993.665
Các khoản giảm trừ doanh thu	(72.984.857)	(196.361.193)
Tổng cộng	<u>1.032.808.886.503</u>	<u>1.053.062.496.913</u>

5.2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	268.133.936.690	286.193.628.516
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	283.883.208.495	301.978.855.669
Giá vốn xây lắp	17.410.915.008	29.034.422.185
Giá vốn khác	104.378.069.694	142.403.813.743
Cộng	<u>673.806.129.887</u>	<u>759.610.720.113</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Lãi tiền gửi	63.849.599.605	61.990.348.894
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.760.296.900	15.369.111.006
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	16.337.814.115	-
Lãi bán cổ phiếu	-	1.640.909.091
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.465.524.055	418.177.689
Doanh thu tài chính khác	1.836.165.628	1.992.377.149
Cộng	<u>99.249.400.303</u>	<u>81.410.923.829</u>

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

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

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

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Lãi tiền vay	34.434.441.067	28.761.277.103
Dự phòng/Hoàn nhập tổn thất đầu tư	(662.547.376)	
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	22.538.809.195	15.396.291.611
Chi phí tài chính khác	236.849.826	1.467.658.078
Cộng	<u>56.547.552.712</u>	<u>45.625.226.792</u>

5.5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Chi phí nhân viên	7.308.828.474	6.941.451.222
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.779.494.152	8.442.647.962
Chi phí khác bằng tiền	12.869.741.331	18.138.192.970
Cộng	<u>27.958.063.957</u>	<u>33.522.292.154</u>

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	52.989.143.883	40.567.582.727
Chi phí vật liệu quản lý	740.903.956	632.366.135
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.014.136.417	1.021.705.020
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.703.591.824	3.447.172.624
Thuế, phí, lệ phí	3.071.340.799	1.840.536.962
Chi phí dự phòng	1.740.881.244	(253.364.598)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.485.589.676	7.663.745.055
Chi phí khác bằng tiền	22.282.828.877	29.806.063.537
Cộng	<u>92.028.416.676</u>	<u>84.725.807.462</u>



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành của Tập đoàn	67.902.735.708	30.474.892.634

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%).

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

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	887.907.255.164	1.029.712.944.984

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(785.123.395.343)	(1.005.642.492.247)

7. 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 Tiếp vận số 1 Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
11. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt



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

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

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:

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons	1.241.048.268	1.835.570.510
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	78.504.575	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	13.225	840.190.001
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	9.466.600
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	100.970	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	29.541.512	-
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	6.888.900	-
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	100.209.400	-
Cộng - Xem thêm mục 4.3	<u>1.456.306.850</u>	<u>3.066.218.710</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	13.248.504.646	-
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	5.905.120.969	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	-	2.356.844.205
Công ty Cổ phần Tiếp vận số 1 Đồng Nai	3.999.186.165	-
Cộng - Xem thêm mục 4.13	<u>9.904.307.134</u>	<u>23.458.819.340</u>

101 2019 06 28 101

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

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

8. 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 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

	<u>Bán hàng</u>		<u>Cung cấp dịch vụ</u>		<u>Cho thuê khu công nghiệp</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Loại trừ</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	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												
Từ khách hàng	840.618	797.701	706.948	675.997	393.862	308.513	66.743	161.180	-	-	2.008.171	1.943.391
bên ngoài	69.837	66.612	12.725	19.528	8.576	8.155	50.921	48.735	(142.059)	(143.030)	-	-
Giữa các bộ phận												
Cộng	910.455	864.313	719.673	695.525	402.438	316.668	117.664	209.915	(142.059)	(143.030)	2.008.171	1.943.391

(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

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

8. 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>Tổng cộng</u>	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	305.720	296.597	171.493	154.915	224.737	158.331	(10.615)	(19.387)	691.335	590.456
Chi phí không phân bổ									(219.717)	(217.588)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết									5.917	5.115
Thu nhập khác không phân bổ									5.434	7.470
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									482.969	385.453
Thu nhập tài chính									145.210	114.126
Chi phí tài chính									(120.775)	(70.547)
Lợi nhuận trước thuế									507.404	429.032
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(108.279)	(65.857)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại									(582)	(1.363)
Lợi nhuận sau thuế									398.543	361.812

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)****Các thông tin khác**

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
Tài sản của bộ phận	-	-	-	-	2.448.184	2.367.909	-	-	2.448.183	2.367.909
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	15.503.181	14.615.864
Tổng tài sản									17.951.364	16.983.773

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	10.642.255	10.083.231

	Bán hàng		Cung cấp dịch vụ		Cho thuê khu công nghiệp		Hoạt động khác		Đơn vị tính: Triệu đồng	
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	533.011	704.763
Chi phí khấu hao	-	-	-	-	-	-	-	-	280.596	231.615

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 đại lý cần thiết phải thuyết minh.



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

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

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

9.1. Ngày 10/7/2019, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) đã công bố thông tin phát hành xong cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 01:01 – tức cứ mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sở hữu được nhận 01 quyền nhận thêm 01 cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu hiện tại ngày 10/7/2019 của Công ty D2D là 21.354.984 cổ phiếu, trong đó: Số cổ phiếu đang lưu hành: 21.309.968 cổ phiếu,

+ Số cổ phiếu quỹ: 45.016 cổ phiếu.

9.2. Ngày 24/7/2019, Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (PDN) đã công bố thông tin phát hành xong cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 02:01 – tức cứ mỗi cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sở hữu được nhận 02 quyền nhận thêm 01 cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu hiện tại ngày 24/7/2019 của Công ty PDN là 18.521.954 cổ phiếu, trong đó:

+ Số cổ phiếu đang lưu hành: 18.521.954 cổ phiếu,

+ Số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.



[Signature]
Phan Đình Thám
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 29 tháng 07 năm 2019

[Signature]

Phan Thùy Đoàn
Kế toán trưởng

[Signature]

Nguyễn Thị Chung
Người lập

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 408 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2019

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

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- 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 lần thứ 3 ngày 01/02/2016.
- 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 II năm 2019 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý II/2019	Quý II/2018	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	128.723.192.234	61.517.875.014	Tăng 109,24%

Lý do: Trong Quý II/2019, lợi nhuận tăng chủ yếu là doanh thu từ hoạt động tài chính - Hoạt động thoái vốn từ các đơn vị thành viên làm cho lợi nhuận tăng nhiều so với Quý II/2018.

*** Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	Quý II/2019	Quý II/2018	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	219.700.134.551	187.102.703.891	Tăng 17,42%

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

- + Hiệu quả bán hàng từ Dự án Khu dân cư Lộc An cao hơn Khu dân cư P. Thống Nhất tại đơn vị thành viên;
- + Thanh lý các khoản đầu tư tài chính từ Công ty mẹ;

Làm cho lợi nhuận tăng nhiều so với Quý II/2018.

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. *li*

TỔNG GIÁM ĐỐC *ly*



Phan Đình Thám