

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 466/SNZ-QTTH

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 8 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 riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/6/2019.
- Giải trình chênh lệch số liệu trước và sau soát xét.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 29/8/2019 tại đường dẫn: <http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2019; Văn bản giải trình số 465/SNZ-KT ngày 28/8/2019.

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



## **TỔNG 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 30/06/2019



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

---

**MỤC LỤC**

|  | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  | 1 – 2        |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  | 3 – 4        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT   |              |
| Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019   | 5 – 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019           | 8 – 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc   | 10 – 32      |



# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. 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") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019.

### 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 Phan Đình Thám  | Thành viên     |
| Ông Trần Thanh Hải  | Thành viên     |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn | Thành viên     |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh  | Thành viên     |
| Ông Phạm Quốc Chí   | Thành viên     |
| Ông Đinh Ngọc Thuận | 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>       |
|------------------------|----------------------|
| Ông Trần Ngọc Tòng     | Trưởng Ban kiểm soát |
| Bà Phạm Thị Cẩm Hà     | Kiểm soát viên       |
| Bà Đặng Lê Bích Phượng | Kiểm soát 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 Phan Đình Thám        | Tổng Giám đốc   |
| Ông Đinh Ngọc Thuận       | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 05 năm 2019)    |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh        | Phó Tổng Giám đốc   |
| Ông Nguyễn Long Bôn       | Phó Tổng Giám đốc   |
| Ông Trần Thanh Hải        | Phó Tổng Giám đốc   |
| Ông Chu Thanh Sơn         | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2019)  |
| Bà Lai Thị Đài Trang      | Giám đốc chi nhánh (bổ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2019)   |
| Ông Trương Viết Hoàng Sơn | Giám đốc chi nhánh (miễn nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2019) |

### 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 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.

99-2  
TY  
H  
& TUI  
TNAN  
TỔM  
D  
Á  
UCO  
TOA



# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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.

### 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 của RSM Quốc tế.

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, 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



*Phan Đình Thâm*

Phan Đình Thâm  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2019



Số: 20.103/BCSX-RSM HCM

**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, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, 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 Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp 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.

***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 2019, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Mục 4.11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 về việc Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất bổ sung cho Nhà nước theo đơn giá mới quy định tại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTD ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 ký với Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai. Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn tương ứng với doanh thu theo đơn giá mới của phần diện tích đất cho thuê đã được khách hàng thuê đất ký lại phụ lục thuê đất theo đơn giá mới. Doanh thu và giá vốn tương ứng của phần chênh lệch giữa đơn giá cũ và đơn giá mới của phần diện tích cho thuê còn lại sẽ được ghi nhận khi khách hàng ký lại phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới. Vấn đề nhấn mạnh này không ảnh hưởng đến kết luận của chúng tôi.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lục Thị Vân**

**Phó Tổng giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2019

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



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM   | Tại ngày<br>30/06/2019   | Tại ngày<br>01/01/2019   |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |      | <b>1.099.390.608.736</b> | <b>780.926.560.869</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | 4.1  | <b>16.545.385.536</b>    | <b>52.750.587.126</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |      | 16.545.385.536           | 7.750.587.126            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |      | -                        | 45.000.000.000           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |      | <b>906.380.000.000</b>   | <b>562.980.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4.2  | 906.380.000.000          | 562.980.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |      | <b>144.298.979.794</b>   | <b>132.350.526.848</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3  | 19.803.067.843           | 10.917.904.851           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        |      | 544.176.000              | 1.358.879.500            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.4  | 126.414.907.991          | 121.584.911.645          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 4.5  | (2.463.172.040)          | (1.511.169.148)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |      | <b>10.831.980.863</b>    | <b>11.553.907.913</b>    |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 4.6  | 10.831.980.863           | 11.553.907.913           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |      | <b>21.334.262.543</b>    | <b>21.291.538.982</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 4.11 | 20.256.240.606           | 17.199.728.067           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |      | 837.240.312              | 2.032.049.118            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 4.13 | 240.781.625              | 2.059.761.797            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |      | <b>3.186.578.731.206</b> | <b>3.345.175.637.356</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |      | <b>1.231.515.500</b>     | <b>1.231.515.500</b>     |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn           | 212        |      | 200.000.000              | 200.000.000              |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 4.4  | 1.031.515.500            | 1.031.515.500            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |      | <b>14.244.282.313</b>    | <b>15.083.668.210</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.7  | 3.086.727.437            | 3.489.850.358            |
| Nguyên giá                                   | 222        |      | 11.815.087.755           | 11.815.087.755           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |      | (8.728.360.318)          | (8.325.237.397)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 4.8  | 11.157.554.876           | 11.593.817.852           |
| Nguyên giá                                   | 228        |      | 15.044.154.086           | 15.044.154.086           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |      | (3.886.599.210)          | (3.450.336.234)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | 4.9  | <b>3.610.825.866</b>     | <b>4.696.906.289</b>     |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |      | 111.591.373.512          | 111.591.373.512          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |      | (107.980.547.646)        | (106.894.467.223)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |      | <b>5.201.036.249</b>     | <b>5.024.958.339</b>     |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 4.10 | 5.201.036.249            | 5.024.958.339            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> |      | <b>2.906.835.877.834</b> | <b>3.060.727.416.615</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        | 4.2  | 1.807.795.570.217        | 2.148.433.027.300        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        | 4.2  | 901.024.857.929          | 714.617.929.514          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        | 4.2  | 201.224.785.280          | 201.224.785.280          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        | 4.2  | (3.209.335.592)          | (3.548.325.479)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |      | <b>255.455.193.444</b>   | <b>258.411.172.403</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.11 | 255.455.193.444          | 258.411.172.403          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>   | <b>270</b> |      | <b>4.285.969.339.942</b> | <b>4.126.102.198.225</b> |



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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      |
|--|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |      | <b>123.415.947.224</b>   | <b>107.264.421.319</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |      | <b>88.189.724.399</b>    | <b>71.676.815.644</b>    |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn            | 311        | 4.12 | 6.546.768.020            | 3.866.668.519            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        |      | -                        | 17.625.494               |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.13 | 507.696.453              | 521.930.836              |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        | 4.14 | 5.395.674.900            | 7.405.017.918            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.15 | 35.249.427.074           | 35.279.427.074           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | 4.16 | 20.326.723.975           | 979.037.791              |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.17 | 3.350.998.851            | 2.954.285.286            |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        | 4.18 | 16.812.435.126           | 20.652.822.726           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |      | <b>35.226.222.825</b>    | <b>35.587.605.675</b>    |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        | 4.16 | 1.626.222.825            | 1.987.605.675            |
| 2. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | 4.17 | 33.600.000.000           | 33.600.000.000           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |      | <b>4.162.553.392.718</b> | <b>4.018.837.776.906</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | 4.19 | <b>4.162.553.392.718</b> | <b>4.018.837.776.906</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 411        |      | 3.765.000.000.000        | 3.765.000.000.000        |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |      | 3.765.000.000.000        | 3.765.000.000.000        |
| 2. Cổ phiếu quỹ                              | 415        |      | (90.100.000)             | (90.100.000)             |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |      | 25.834.673.476           | 24.716.673.476           |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 421        |      | 371.808.819.242          | 229.211.203.430          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |      | 228.865.203.430          | 70.799.722.018           |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |      | 142.943.615.812          | 158.411.481.412          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |      | <b>4.285.969.339.942</b> | <b>4.126.102.198.225</b> |



Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2019

*(Handwritten signature)*

Phan Thùy Đoan  
Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. 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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM   | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|--|-------|------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 4.21 | 21.030.703.655  | 27.919.213.699  |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |      | 21.030.703.655  | 27.919.213.699  |
| 3. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 4.22 | 17.842.724.597  | 24.481.303.492  |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |      | 3.187.979.058   | 3.437.910.207   |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 4.23 | 190.073.683.219 | 115.386.370.564 |
| 6. Chi phí tài chính                               | 22    |      | 1.344.095.148   | 9.883.740       |
| Trong đó, chi phí lãi vay                          | 23    |      | 22.411.773      | -               |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 4.24 | 20.708.918.474  | 15.264.020.050  |
| 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |      | 171.208.648.655 | 103.550.376.981 |
| 9. Thu nhập khác                                   | 31    |      | 1.243.406       | 2.727.273       |
| 10. Lợi nhuận khác                                 | 40    |      | 1.243.406       | 2.727.273       |
| 11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |      | 171.209.892.061 | 103.553.104.254 |
| 12. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 4.26 | 28.266.276.249  | 2.356.787.642   |
| 13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |      | 142.943.615.812 | 101.196.316.612 |



*Phan Đình Thám*  
Phan Đình Thám  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2019

*Phan Thùy Đoàn*

Phan Thùy Đoàn  
Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Chung*

Nguyễn Thị Chung  
Người lập





**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. 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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM   | Kỳ này                  | Kỳ trước                |
|--|-------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |      |                         |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |      | 171.209.892.061         | 103.553.104.254         |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |       |      |                         |                         |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |      | 1.591.277.644           | 1.652.539.939           |
| Các khoản dự phòng   | 03    |      | 613.013.005             | -                       |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |      | -                       | (149.040)               |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |      | (188.416.093.056)       | (115.385.971.329)       |
| Chi phí lãi vay  | 06    |      | 22.411.773              | -                       |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08    |      | <b>(14.979.498.573)</b> | <b>(10.180.476.176)</b> |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |      | (11.554.662.860)        | 5.316.966.617           |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |      | 1.056.115.726           | 101.035.270             |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |      | 18.254.276.076          | (674.016.265)           |
| Tăng giảm chi phí trả trước  | 12    |      | (100.533.580)           | 4.915.154.522           |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14    |      | (22.411.773)            | -                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | 4.13 | (26.447.328.820)        | -                       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    |      | 32.125.000              | 33.800.000              |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17    |      | (3.100.512.600)         | (2.272.479.800)         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    |      | <b>(36.862.431.404)</b> | <b>(2.760.015.832)</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |       |      |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21    |      | (176.077.910)           | (252.320.649)           |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23    |      | (833.400.000.000)       | (716.395.000.000)       |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24    |      | 490.000.000.000         | 675.435.000.000         |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25    |      | -                       | (32.455.000.000)        |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26    |      | 290.841.677.000         | -                       |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    |      | 53.472.940.724          | 102.099.115.329         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    |      | <b>738.539.814</b>      | <b>28.431.794.680</b>   |

CÔNG PHỤ TRƯNG  
 NGANG





**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

Mẫu số B 09a - DN

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

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 01 tháng 02 năm 2016 với hình thức công ty cổ phần.

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

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.765.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

| Nhà đầu tư                     | Tại ngày 30/06/2019      |               | Tại ngày 01/01/2019      |               |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                | Giá trị (VND)            | Tỷ lệ (%)     | Giá trị (VND)            | Tỷ lệ (%)     |
| Nhà nước                       | 3.747.567.000.000        | 99,54         | 3.747.567.000.000        | 99,54         |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 17.433.000.000           | 0,46          | 17.433.000.000           | 0,46          |
| <b>Cộng</b>                    | <b>3.765.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>3.765.000.000.000</b> | <b>100,00</b> |

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 47 (31 tháng 12 năm 2018 là: 45).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

#### 2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của 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 ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2018.

### 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<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 41.591.911                    | 52.495.716                    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 16.503.793.625                | 7.698.091.410                 |
| Các khoản tương đương tiền      | -                             | 45.000.000.000                |
| <b>Cộng</b>                     | <b>16.545.385.536</b>         | <b>52.750.587.126</b>         |

(Xem trang tiếp theo)





**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

Tại ngày 30/06/2019

Tại ngày 01/01/2019

VND

VND

|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý  | Dự phòng             | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng             |
|--|------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:             |                        |                 |                      |                        |                |                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                    | 12.556.802.285         | (*)             | -                    | 12.556.802.285         | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                         | 10.295.294.400         | 13.119.667.200  | -                    | 10.295.294.400         | 19.770.609.600 | -                    |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1   | 7.489.690.056          | (*)             | -                    | 7.489.690.056          | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                     | 12.600.000.000         | 20.000.000.000  | -                    | 12.600.000.000         | 15.000.000.000 | -                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                    | 488.352.527.264        | 857.172.000.000 | -                    | 488.352.527.264        | (*)            | -                    |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi       | 33.436.575.595         | (*)             | 1.659.680.682        | 33.436.575.595         | (*)            | 1.602.689.945        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                     | 29.841.520.005         | (*)             | -                    | 29.841.520.005         | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai   | -                      | (*)             | -                    | 8.045.519.909          | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | 112.000.000.000        | (*)             | 1.089.054.350        | 112.000.000.000        | (*)            | 852.393.864          |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                   | 172.866.022.000        | (*)             | -                    | -                      | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai              | 21.586.426.324         | (*)             | -                    | -                      | (*)            | -                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>901.024.857.929</b> |                 | <b>2.748.735.032</b> | <b>714.617.929.514</b> |                | <b>2.455.083.809</b> |





**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỘC (TIẾP THEO)**Tại ngày 30/06/2019  
VNDTại ngày 01/01/2019  
VND

|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng           | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng             |
|--|------------------------|----------------|--------------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Đầu tư vào đơn vị khác:                                      |                        |                |                    |                        |                |                      |
| Công ty Cổ phần Dầu khí<br>Đầu tư Khai thác Cảng<br>Phước An | 71.446.310.986         | (*)            | 460.600.560        | 71.446.310.986         | (*)            | 1.093.241.670        |
| Công ty Cổ phần Amata  | 41.550.395.294         | (*)            | -                  | 41.550.395.294         | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần BOT 319                                      | 14.000.000.000         | (*)            | -                  | 14.000.000.000         | (*)            | -                    |
| Cường Thuận CTI  | 1.711.890.000          | -              | -                  | 1.711.890.000          | -              | -                    |
| Công ty Cổ phần Công<br>trình Giao thông Đồng Nai            | 72.516.189.000         | (*)            | -                  | 72.516.189.000         | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>xây dựng Cầu Đồng Nai              |                        |                |                    |                        |                |                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>201.224.785.280</b> |                | <b>460.600.560</b> | <b>201.224.785.280</b> |                | <b>1.093.241.670</b> |

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

(\*) Đối với các khoản đầu tư vào các công ty khác, tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 số.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|   | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai                      | 5.858.384.213                 | 2.582.907.566                 |
| Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai | 3.874.655.413                 | 1.969.014.680                 |
| Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa                      | 1.830.024.543                 | 1.508.110.161                 |
| Các khách hàng khác                                   | 8.240.003.674                 | 4.857.872.444                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>19.803.067.843</b>         | <b>10.917.904.851</b>         |

**4.4. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | Tại ngày 30/06/2019<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2019<br>VND |          |
|--|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|  | Giá trị                    | Dự phòng | Giá trị                    | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                            |          |                            |          |
| Phải thu khác đối với thu nhập từ cổ tức được chia từ phần vốn Nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp còn thừa | 100.000.000.000            | -        | 100.000.000.000            | -        |
| Dự thu lãi tiền gửi  | 16.651.024.000             | -        | 18.319.020.000             | -        |
| Phải thu người lao động  | 62.000.000                 | -        | 47.000.000                 | -        |
| Phải thu khác  | 9.701.883.991              | -        | 3.218.891.645              | -        |
| <b>Cộng</b>  | <b>126.414.907.991</b>     | <b>-</b> | <b>121.584.911.645</b>     | <b>-</b> |
| <b>Dài hạn:</b>  |                            |          |                            |          |
| Ký cược, ký quỹ - Xem thêm mục 4.28  | 1.031.515.500              | -        | 1.031.515.500              | -        |

**4.5. Nợ xấu**

|  | Tại ngày 30/06/2019<br>VND |                        | Tại ngày 01/01/2019<br>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 | 4.741.435.043              | 2.278.263.003          | 6.642.039.685              | 5.130.870.537          |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

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

|   | Tại ngày 30/06/2019  |                        |                                | Tại ngày 01/01/2019  |                        |                           |
|---|----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
|   | 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 Bê tông Biên Hòa                      | 1.101.318.266        | 251.415.874            | Từ 1 năm đến trên 3 năm        | 1.508.110.161        | 682.959.836            | Từ 6 tháng đến 3 năm      |
| Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp số 9               | 597.243.630          | 298.621.815            | Từ 1 năm đến dưới 2 năm        | 597.243.630          | 462.090.742            | Từ 6 tháng đến 1 năm      |
| Công ty Cổ phần Tám Lọt và Vật Liệu Xây Dựng Đồng Nai | 1.969.014.680        | 1.231.408.808          | Từ trên 6 tháng đến dưới 2 năm | 27.094.033           | 18.965.823             | Từ trên 6 tháng đến 1 năm |
| Các khách hàng khác                                   | 1.073.858.467        | 496.816.506            | Từ 1 năm đến dưới 3 năm        | 4.509.591.861        | 3.966.854.136          | Từ 6 tháng đến 2 năm      |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.741.435.043</b> | <b>2.278.263.003</b>   |                                | <b>6.642.039.685</b> | <b>5.130.870.537</b>   |                           |

(Xem trang tiếp theo)





**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.6. Hàng tồn kho**

|  | Tại ngày 30/06/2019   |          | Tại ngày 01/01/2019   |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ                           | 9.520.000             | -        | 9.520.000             | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang        | 10.518.404.471        | -        | 11.434.516.913        | -        |
| <i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>                      | 5.688.489.531         | -        | 5.487.273.426         | -        |
| <i>Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1</i> | 3.833.608.907         | -        | 3.833.608.907         | -        |
| <i>Khác</i>                                | 996.306.033           | -        | 2.113.634.580         | -        |
| Hàng hóa                                   | 304.056.392           | -        | 109.871.000           | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>10.831.980.863</b> | <b>-</b> | <b>11.553.907.913</b> | <b>-</b> |

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

| Khoản mục                  | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND           |
|----------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá:                |                               |  |                                  |                       |
| Tại ngày 01/01/2019        | 3.646.591.259                 | 6.559.079.481                          | 1.609.417.015                    | 11.815.087.755        |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> | <b>3.646.591.259</b>          | <b>6.559.079.481</b>                   | <b>1.609.417.015</b>             | <b>11.815.087.755</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                               |  |                                  |                       |
| Tại ngày 01/01/2019        | 3.646.591.259                 | 3.447.716.378                          | 1.230.929.760                    | 8.325.237.397         |
| Khấu hao trong kỳ          | -                             | 329.219.665                            | 73.903.256                       | 403.122.921           |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> | <b>3.646.591.259</b>          | <b>3.776.936.043</b>                   | <b>1.304.833.016</b>             | <b>8.728.360.318</b>  |
| Giá trị còn lại:           | -                             | -                                      | -                                | -                     |
| Tại ngày 01/01/2019        | -                             | 3.111.363.103                          | 378.487.255                      | 3.489.850.358         |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> | <b>-</b>                      | <b>2.782.143.438</b>                   | <b>304.583.999</b>               | <b>3.086.727.437</b>  |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.661.069.740 VND.



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

| Khoản mục                  | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm vi tính<br>VND | Cộng<br>VND           |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá:                |                          |                         |                       |
| Tại ngày 01/01/2019        | 13.631.953.886           | 1.412.200.200           | 15.044.154.086        |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> | <b>13.631.953.886</b>    | <b>1.412.200.200</b>    | <b>15.044.154.086</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                          |                         |                       |
| Tại ngày 01/01/2019        | 2.799.666.766            | 650.669.468             | 3.450.336.234         |
| Khấu hao trong kỳ          | 334.188.676              | 102.074.300             | 436.262.976           |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> | <b>3.133.855.442</b>     | <b>752.743.768</b>      | <b>3.886.599.210</b>  |
| Giá trị còn lại:           |                          |                         |                       |
| Tại ngày 01/01/2019        | 10.832.287.120           | 761.530.732             | 11.593.817.852        |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> | <b>10.498.098.444</b>    | <b>659.456.432</b>      | <b>11.157.554.876</b> |

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

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

| Khoản mục                          | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND | Tăng<br>trong kỳ<br>VND | Giảm<br>trong kỳ<br>VND | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê:      |                               |                         |                         |                               |
| Nguyên giá:                        |                               |                         |                         |                               |
| Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1      | 93.626.272.860                | -                       | -                       | 93.626.272.860                |
| Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1 | 14.438.070.440                | -                       | -                       | 14.438.070.440                |
| Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1       | 3.527.030.212                 | -                       | -                       | 3.527.030.212                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b>111.591.373.512</b>        | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>111.591.373.512</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:            |                               |                         |                         |                               |
| Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1      | 89.110.693.779                | 1.070.390.869           | -                       | 90.181.084.648                |
| Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1 | 14.354.469.899                | 8.360.054               | -                       | 14.362.829.953                |
| Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1       | 3.429.303.545                 | 7.329.500               | -                       | 3.436.633.045                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b>106.894.467.223</b>        | <b>1.086.080.423</b>    | <b>-</b>                | <b>107.980.547.646</b>        |
| Giá trị còn lại:                   |                               |                         |                         |                               |
| Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1      | 4.515.579.081                 |                         |                         | 3.445.188.212                 |
| Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1 | 83.600.541                    |                         |                         | 75.240.487                    |
| Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1       | 97.726.667                    |                         |                         | 90.397.167                    |
| <b>Cộng</b>                        | <b>4.696.906.289</b>          |                         |                         | <b>3.610.825.866</b>          |

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

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|                               | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Mỏ đá Thiện Tân               | 3.305.834.538                 | 3.305.834.538                 |
| Chi phí xây dựng dở dang khác | 1.895.201.711                 | 1.719.123.801                 |
| <b>Cộng</b>                   | <b>5.201.036.249</b>          | <b>5.024.958.339</b>          |

**4.11. Chi phí trả trước**

|  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                               |                               |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 (*)                                     | 18.407.569.652                | 16.975.373.525                |
| Các khoản khác   | 1.848.670.954                 | 224.354.542                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>20.256.240.606</b>         | <b>17.199.728.067</b>         |
| <b>Dài hạn:</b>  |                               |                               |
| Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức | 252.842.453.551               | 256.063.375.551               |
| Chi phí sửa chữa, bảo trì KCN Biên Hòa 1                             | 1.872.131.323                 | 2.148.754.359                 |
| Công cụ dụng cụ  | 740.608.570                   | 199.042.493                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>255.455.193.444</b>        | <b>258.411.172.403</b>        |

(\*) Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ký lại hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ ngày 27/10/2017 nhằm xác định lại đơn giá thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 là 7.858 đồng/m<sup>2</sup>/năm thay thế cho đơn giá 800 đồng/m<sup>2</sup>/năm được quy định tại Hợp đồng thuê đất số 583/HĐTĐ ngày 22/1/2003. Tổng Công ty đã nộp tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới quy định tại Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ và ghi nhận giá vốn tương ứng đối với phần diện tích đã được ký lại phụ lục thuê đất theo đơn giá mới với khách hàng thuê đất Khu công nghiệp. Đối với tiền thuê đất đã nộp tương ứng với phần diện tích mà Tổng Công ty chưa ký lại được phụ lục với khách hàng đang còn được ghi nhận tại chi phí trả trước ngắn hạn, sẽ được ghi nhận vào chi phí khi khách hàng thuê ký lại phụ lục hợp đồng thuê đất theo đơn giá mới.



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|  | Tại ngày 30/06/2019<br>VND  |                             | Tại ngày 01/01/2019<br>VND  |                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | Giá trị                     | Số có khả<br>năng trả nợ    | Giá trị                     | Số có khả<br>năng trả nợ    |
| Phải trả cho người bán:                                  |                             |                             |                             |                             |
| Công ty TNHH Tiên<br>Triết                               | 1.616.202.602               | 1.616.202.602               | 1.987.186.762               | 1.987.186.762               |
| Phải trả cho các đối<br>tượng khác                       | 1.102.370.461               | 1.102.370.461               | 1.095.575.137               | 1.095.575.137               |
| Phải trả cho các bên<br>liên quan – Xem thêm<br>mục 4.28 | 3.828.194.957               | 3.828.194.957               | 783.906.620                 | 783.906.620                 |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>6.546.768.020</u></b> | <b><u>6.546.768.020</u></b> | <b><u>3.866.668.519</u></b> | <b><u>3.866.668.519</u></b> |

(Xem trang tiếp theo)

  
  
  
  


**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|                               | Tại ngày 30/06/2019 |                    | Trong kỳ              |                       | Tại ngày 01/01/2019  |                    |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
|                               | Phải thu            | Phải nộp           | Phải nộp              | Đã nộp                | Phải thu             | Phải nộp           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 238.696.620         | -                  | 28.266.276.249        | 26.447.328.820        | 2.057.644.049        | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân         | -                   | 366.595.756        | 2.463.072.336         | 2.618.407.416         | -                    | 521.930.836        |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất | 2.085.005           | -                  | 9.117.706.551         | 9.117.706.551         | 2.085.005            | -                  |
| Các loại thuế khác            | -                   | 141.100.697        | 345.466.640           | 204.333.200           | 32.743               | -                  |
| <b>Cộng</b>                   | <b>240.781.625</b>  | <b>507.696.453</b> | <b>40.192.521.776</b> | <b>38.387.775.987</b> | <b>2.059.761.797</b> | <b>521.930.836</b> |

**4.14. Phải trả người lao động**

Là khoản quỹ lương còn phải trả cho nhân viên.

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|  | Tại ngày 30/06/2019   | Tại ngày 01/01/2019   |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền thuế đất KCN Châu Đức còn phải trả theo hợp đồng thuê đất | 35.139.427.074        | 35.139.427.074        |
| Các khoản trích trước khác                                     | 110.000.000           | 140.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>35.249.427.074</b> | <b>35.279.427.074</b> |



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

|  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                      |                               |                               |
| Doanh thu nhận trước:                          |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Thép Vicasa                    | 1.677.021.384                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai               | 1.554.209.186                 | -                             |
| Công ty Great kingdom International Biên Hòa   | 722.765.700                   | 722.765.700                   |
| Khách hàng khác                                | 16.075.677.429                | 256.272.091                   |
| Doanh thu chưa thực hiện của các bên liên quan |                               |                               |
| - Xem thêm mục 4.28                            | 297.050.276                   | -                             |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>20.326.723.975</b>         | <b>979.037.791</b>            |
| Dài hạn:                                       |                               |                               |
| Công ty Great Kingdom International Biên Hòa   | 1.626.222.825                 | 1.987.605.675                 |

**4.17. Phải trả khác**

|  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:  |                               |                               |
| Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn trước cổ phần hóa phải nộp lại cho Ngân sách Nhà nước | 114.835.757                   | 132.662.794                   |
| Thủ lao của người đại diện phần vốn góp, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát                  | 2.667.503.094                 | 2.095.452.492                 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 9.560.000                     | 90.912.000                    |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 559.100.000                   | 635.258.000                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.350.998.851</b>          | <b>2.954.285.286</b>          |
| Dài hạn:   |                               |                               |
| Phải trả cho các bên liên quan (*)   | 33.600.000.000                | 33.600.000.000                |

(\*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT. - Xem thêm mục 4.28.



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                      | <u>Kỳ này<br/>VND</u>        | <u>Kỳ trước<br/>VND</u>      |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số dư đầu kỳ         | 20.652.822.726               | 12.323.237.710               |
| Trích lập trong kỳ   | -                            | 4.364.480.116                |
| Hoàn nhập trong kỳ   | 772.000.000                  | -                            |
| Tặng khác            | 32.125.000                   | -                            |
| Sử dụng trong kỳ     | 3.100.512.600                | 2.272.479.800                |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b><u>16.812.435.126</u></b> | <b><u>14.415.238.026</u></b> |

*(Xem trang tiếp theo)*17  
N  
N  
D  
A  
N  
V  
P3538  
Y  
V  
N  
P  
K

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

**4.19. Vốn chủ sở hữu**

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

|                                      | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                     |                                 |   |  | Cộng<br>VND              |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|--|--------------------------|
|                                      | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND   | Cổ phiếu quỹ<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND |  |                          |
| Số dư tại ngày 01/01/2018            | 3.765.000.000.000                  | -                   | 5.706.000.000                   | 344.166.335.610                             |  | 4.114.872.335.610        |
| Lãi trong 06 tháng đầu năm<br>trước  | -                                  | -                   | -                               | 101.196.316.612                             |  | 101.196.316.612          |
| Mua lại cổ phiếu quỹ trong kỳ        | -                                  | (86.100.000)        | -                               | -   |  | (86.100.000)             |
| Trích quỹ đầu tư phát triển          | -                                  | -                   | 5.491.673.476                   | (5.491.673.476)                             |  | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi       | -                                  | -                   | -                               | (4.330.680.116)                             |  | (4.330.680.116)          |
| Số dư tại ngày 30/06/2018            | 3.765.000.000.000                  | (86.100.000)        | 11.197.673.476                  | 435.540.298.630                             |  | 4.211.651.872.106        |
| Lãi trong 06 tháng cuối năm<br>trước | -                                  | -                   | -                               | 191.536.704.800                             |  | 191.536.704.800          |
| Mua lại cổ phiếu quỹ                 | -                                  | (4.000.000)         | -                               | -   |  | (4.000.000)              |
| Trích quỹ đầu tư phát triển          | -                                  | -                   | 13.519.000.000                  | (13.519.000.000)                            |  | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi       | -                                  | -                   | -                               | (7.855.000.000)                             |  | (7.855.000.000)          |
| Chia cổ tức                          | -                                  | -                   | -                               | (376.491.800.000)                           |  | (376.491.800.000)        |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>     | <b>3.765.000.000.000</b>           | <b>(90.100.000)</b> | <b>24.716.673.476</b>           | <b>229.211.203.430</b>                      |  | <b>4.018.837.776.906</b> |



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|                                       | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                     |                                 |   | Cộng<br>VND              |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|--------------------------|
|                                       | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND   | Cổ phiếu quỹ<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND |                          |
| Số dư tại ngày 01/01/2019             | 3.765.000.000.000                  | (90.100.000)        | 24.716.673.476                  | 229.211.203.430                             | 4.018.837.776.906        |
| Lãi trong 06 tháng đầu năm<br>nay     | -                                  | -                   | -                               | 142.943.615.812                             | 142.943.615.812          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển           | -                                  | -                   | 1.118.000.000                   | (1.118.000.000)                             | -                        |
| Hoàn nhập quỹ khen thưởng<br>phúc lợi | -                                  | -                   | -                               | 772.000.000                                 | 772.000.000              |
| <b>Số dư tại ngày 30/06/2019</b>      | <b>3.765.000.000.000</b>           | <b>(90.100.000)</b> | <b>25.834.673.476</b>           | <b>371.808.819.242</b>                      | <b>4.162.553.392.718</b> |

**4.19.2.Cổ phiếu**

|   | Tại ngày<br>30/06/2019 | Tại ngày<br>01/01/2019 |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                     | 376.500.000            | 376.500.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng        | 376.500.000            | 376.500.000            |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ) | (8.200)                | (8.200)                |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành               | 376.491.800            | 376.491.800            |

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

(Xem trang tiếp theo)



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|                    | Tại ngày<br>30/06/2019 | Tại ngày<br>01/01/2019 |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Ngoại tệ các loại: |                        |                        |
| USD                | 615,72                 | 615,72                 |
| EUR                | 15,00                  | 15,00                  |

**4.21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1         | 20.701.641.794        | 27.486.291.996        |
| Doanh thu khác   | 329.061.861           | 432.921.703           |
| <b>Cộng</b>  | <b>21.030.703.655</b> | <b>27.919.213.699</b> |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.28 | 419.561.868           | 417.746.552           |

**4.22. Giá vốn hàng bán**

|  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 | 12.596.910.310        | 19.481.076.287        |
| Giá vốn kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức        | 4.943.442.935         | 4.943.442.935         |
| Giá vốn khác   | 302.371.352           | 56.784.270            |
| <b>Cộng</b>  | <b>17.842.724.597</b> | <b>24.481.303.492</b> |

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

|                              | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi bán các khoản đầu tư (*) | 138.268.701.332        | -                      |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia  | 30.379.255.000         | 92.125.578.000         |
| Lãi tiền gửi                 | 21.425.689.724         | 23.260.393.329         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá        | 37.163                 | 399.235                |
| <b>Cộng</b>                  | <b>190.073.683.219</b> | <b>115.386.370.564</b> |

(\*) Lãi bán các khoản đầu tư phát sinh từ việc thoái vốn đầu tư vào các công ty: Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình và Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai lần lượt theo các nghị quyết số 56/NQ-SNZ-QTTH ngày 31 tháng 01 năm 2019, số 77/NQ-SNZ-QTTH ngày 05 tháng 04 năm 2019 và số 94/NQ-SNZ-QTTH ngày 07 tháng 05 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.24. Chi phí tài chính**

|   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND  |
|---|----------------------|------------------|
| Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá khoản đầu tư tài chính | (338.989.887)        | -                |
| Chi phí lãi vay                                       | 22.411.773           | -                |
| Chi phí lưu ký chứng khoán                            | 3.119.302            | 9.874.650        |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá                                 | 960                  | 9.090            |
| Chi phí bán các khoản đầu tư                          | 1.657.553.000        | -                |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.344.095.148</b> | <b>9.883.740</b> |

**4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý (*)    | 12.190.900.582        | 7.352.566.682         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 118.758.923           | 50.517.000            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 505.197.221           | 512.129.592           |
| Thuế, phí và lệ phí              | 4.500.000             | 3.000.000             |
| Chi phí dự phòng                 | 952.002.892           | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 830.238.641           | 641.096.305           |
| Chi phí khác bằng tiền           | 6.107.320.215         | 6.704.710.471         |
| <i>Chi phí thuê văn phòng</i>    | <i>2.092.930.000</i>  | <i>2.242.425.000</i>  |
| <i>Chi phí khác</i>              | <i>4.014.390.215</i>  | <i>4.462.285.471</i>  |
| <b>Cộng</b>                      | <b>20.708.918.474</b> | <b>15.264.020.050</b> |

(\*) Chi phí nhân viên quản lý tăng là do việc tạm trích quỹ tiền lương, thù lao 6 tháng đầu năm 2019 theo tờ trình số 12/TTr-SNZ-KT ngày 30 tháng 06 năm 2019 được xét duyệt bởi Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty.

**4.26. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 118.758.923           | 50.517.000            |
| Chi phí nhân công                | 12.190.900.582        | 7.352.566.682         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.925.466.320         | 1.652.539.939         |
| Chi phí dự phòng                 | 952.002.892           | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 4.120.534.400         | 4.280.135.371         |
| Chi phí khác                     | 19.325.797.278        | 26.661.357.956        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>38.633.460.395</b> | <b>39.997.116.948</b> |

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.27. 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<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|--|-----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ                          | 171.209.892.061       | 103.553.104.254      |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                | 500.744.183           | 356.411.958          |
| Trừ: Thu nhập được miễn thuế                                   | (30.379.255.000)      | (92.125.578.000)     |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính               | 141.331.381.244       | 11.783.938.212       |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                  | 20%                   | 20%                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ</b> | <b>28.266.276.249</b> | <b>2.356.787.642</b> |

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

**4.28. Thông tin về các bên liên quan**

| <u>Danh sách các bên liên quan</u>                                | <u>Mối quan hệ</u>                   |
|---|--------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                              | Công ty con                          |
| 2. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                            | Công ty con                          |
| 3. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2             | Công ty con                          |
| 4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai           | Công ty con                          |
| 5. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                                  | Công ty con                          |
| 6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                            | Công ty con                          |
| 7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền                            | Công ty con                          |
| 8. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai                        | Công ty liên kết                     |
| 9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                             | Công ty liên kết                     |
| 10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                             | Công ty liên kết                     |
| 11. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                  | Công ty liên kết                     |
| 12. Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai | Công ty liên kết                     |
| 13. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                              | Công ty liên kết                     |
| 14. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                             | Công ty liên kết                     |
| 15. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                              | Công ty liên kết                     |
| 16. Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai            | Công ty liên kết đến ngày 07/05/2019 |
| 17. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi                | Công ty liên kết                     |
| 18. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang          | Công ty liên kết                     |
| 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<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khác – Xem thêm mục 4.4:   |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | 1.031.515.500                 | 1.031.515.500                 |



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Phải trả thương mại:</b>  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền  | (38.648.900)                  | (648.648.000)                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi   | -                             | (135.258.620)                 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức  | (3.789.546.057)               | -                             |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>  | <b>(3.828.194.957)</b>        | <b>(783.906.620)</b>          |
|  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện:</b>   |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình   | (202.059.326)                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền  | (94.990.950)                  | -                             |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.16</b>  | <b>(297.050.276)</b>          | -                             |
|  | Tại ngày<br>30/06/2019<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2019<br>VND |
| <b>Phải trả dài hạn khác:</b>  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2                           | (11.200.000.000)              | (11.200.000.000)              |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình   | (22.400.000.000)              | (22.400.000.000)              |
| <b>Cộng- Xem thêm mục 4.17</b>   | <b>(33.600.000.000)</b>       | <b>(33.600.000.000)</b>       |
| Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau: |                               |                               |
|  | Kỳ này<br>VND                 | Kỳ trước<br>VND               |
| <b>Cung cấp dịch vụ:</b>   |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình   | 202.059.330                   | 201.752.828                   |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai   | 122.511.588                   | 121.170.522                   |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền  | 94.990.950                    | 94.823.202                    |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.21</b>  | <b>419.561.868</b>            | <b>417.746.552</b>            |

NGT  
 AN  
 KIẾ  
 GI  
 Đ  
 30

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

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

|  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| Mua hàng:                                      |                      |                      |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền            | 2.243.125.999        | 5.104.966.362        |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức              | 3.445.041.870        | 3.445.041.870        |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | 20.000.000           | -                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>5.708.167.869</b> | <b>8.550.008.232</b> |

|   | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia:                                |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2          | 9.261.000.000         | 18.522.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai        | 6.929.010.000         | 3.233.538.000         |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                            |                       | 2.362.500.000         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                           | 1.260.000.000         | 1.260.000.000         |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                                | 1.138.860.000         | 1.138.860.000         |
| Công Ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng Công Nghiệp Số 1 Đồng Nai | 491.904.000           | 737.856.000           |
| Công ty Cổ phần Bến xe và dịch vụ vận tải Đồng Nai          | 318.589.000           | 318.600.000           |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                          | -                     | 23.700.000.000        |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                               | -                     | 18.892.440.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>19.399.363.000</b> | <b>70.165.794.000</b> |

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

|                     | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------|---------------|-----------------|
| Thù lao và thu nhập | 5.397.540.095 | 4.676.447.233   |

**4.29. Thu nhập Ban kiểm soát**

|                                     | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|
| Tiền lương và các chi phí hoạt động | 697.031.789   | 530.860.264     |

## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỘC (TIẾP THEO)

#### 4.30. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 15 tháng 07 năm 2019, Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 đã phát hành thêm 10.654.984 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tăng từ 6.174.000 cổ phiếu lên 12.348.000 cổ phiếu.

Ngày 24 tháng 07 năm 2019, Công ty con là Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai đã phát hành thêm 6.173.993 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, số lượng cổ phiếu Tổng công ty sở hữu trong Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tăng từ 6.297.480 cổ phiếu lên 9.446.220 cổ phiếu.

Ngày 01 tháng 08 năm 2019, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 161/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái vốn toàn bộ số vốn góp tại Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 7.500.000 cổ phần;
- Giá khởi điểm: 11.200 đồng/cổ phần.
- Thời gian thực hiện: Trong quý 3 và quý 4/2019.



*Phan Đình Thám*  
Phan Đình Thám  
Tổng giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2019

*Phan Thùy Đoan*  
Phan Thùy Đoan  
Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Chung*  
Nguyễn Thị Chung  
Người lập