

Số: 497 / SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 13 tháng 9 năm 2021

**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 Trần Thanh Hải – Tổng giám đốc
- Loại thông tin công bố:  
 định kỳ       bất thường       24h       theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Tổng công ty Sonadezi công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc vào ngày 30/6/2021 và giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với 6 tháng đầu năm 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 13/9/2021 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

*Tài liệu đính kèm:*

- BCTC riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/6/2021;
- Văn bản giải trình số 496/SNZ-KT ngày 13/9/2021.

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**



**Trần Thanh Hải**

Số: 496 /SNZ-KT

Đồng Nai, ngày 13 tháng 9 năm 2021

V/v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2021 so với BCTC 6 tháng đầu năm 2020

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. Tổ chức đại chúng: **Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**
2. Tên giao dịch: Tổng công ty Sonadezi
3. Trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại: (0251)8860561 Fax: (0251)8860573
4. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, cấp thay đổi gần đây nhất ngày 06/05/2021.
5. Nội dung:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính soát xét 06 tháng đầu năm 2021 như sau:

**\* Báo cáo tài chính riêng:**

Đvt: đồng

Stt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2021	6 tháng đầu năm 2020	Chênh lệch giảm	
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN	73.177.578.342	94.446.627.872	21.269.049.530	22,52%

Nguyên nhân: Trong 6 tháng đầu năm 2021, Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm chủ yếu là do:

- Doanh thu giảm so với cùng kỳ (trong đó, doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức giảm so với cùng kỳ).
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với cùng kỳ.

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

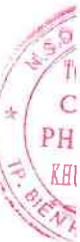
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
  
**Trần Thanh Hải**

**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 30/06/2021



# TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2021	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2021	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2021	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 32

36  
C  
P  
T  
V  
G

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2021.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Phan Đình Thám	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Trần Ngọc Tòng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2021)
Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Phan Đình Thám	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Nguyễn Minh Khoa	Giám đốc chi nhánh

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem trang tiếp theo)

# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Trần Thanh Hải *TT*  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 13 tháng 09 năm 2021



Số: **47**/2021/SX-RSMHCM**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày **13** tháng **09** năm 2021, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

*(Xem trang tiếp theo)*

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

***Kết luận của kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lục Thị Vân**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 09 năm 2021

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



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

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.023.533.435.597</b>	<b>1.117.692.215.037</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>49.405.243.393</b>	<b>31.889.335.434</b>
1. Tiền	111		16.405.243.393	31.889.335.434
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>897.625.000.000</b>	<b>957.895.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	897.625.000.000	957.895.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>52.873.301.068</b>	<b>104.986.443.077</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	49.806.969.304	46.989.438.002
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		684.608.000	1.194.712.320
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	10.454.650.399	63.651.819.480
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(8.072.926.635)	(6.849.526.725)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>12.773.052.964</b>	<b>12.025.473.643</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	12.773.052.964	12.025.473.643
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.856.838.172</b>	<b>10.895.962.883</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	10.534.027.695	10.265.831.164
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		320.725.472	628.046.714
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.085.005	2.085.005
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.418.138.270.287</b>	<b>3.230.023.881.384</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.231.515.500</b>	<b>1.276.538.000</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	1.076.538.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.736.395.373</b>	<b>14.230.588.833</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	4.021.214.999	4.185.612.729
Nguyên giá	222		13.807.315.474	13.471.218.202
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.786.100.475)	(9.285.605.473)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	9.715.180.374	10.044.976.104
Nguyên giá	228		14.248.840.250	14.248.840.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.533.659.876)	(4.203.864.146)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>29.858.794.158</b>	<b>3.391.369.071</b>
1. Nguyên giá	231		143.150.239.280	115.188.369.923
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(113.291.445.122)	(111.797.000.852)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>6.487.645.211</b>	<b>27.689.155.124</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	6.487.645.211	27.689.155.124
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>3.208.523.058.119</b>	<b>3.016.555.758.119</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.552.795.570.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.315.622.023.552	1.323.111.713.608
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		148.138.164.350	140.648.474.294
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>158.300.861.926</b>	<b>166.880.472.237</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	158.300.861.926	166.880.472.237
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.441.671.705.884</b>	<b>4.347.716.096.421</b>

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

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

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>109.753.932.065</b>	<b>79.995.046.408</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>75.973.240.640</b>	<b>45.852.972.133</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	5.357.201.768	8.837.568.005
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.000.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	18.048.938.111	9.028.186.469
4. Phải trả người lao động	314		263.361.150	5.218.116.789
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		110.000.000	140.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	21.435.979.370	722.765.700
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	2.723.336.184	1.403.084.744
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	25.034.424.057	20.503.250.426
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>33.780.691.425</b>	<b>34.142.074.275</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	180.691.425	542.074.275
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	33.600.000.000	33.600.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.331.917.773.819</b>	<b>4.267.721.050.013</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>4.331.917.773.819</b>	<b>4.267.721.050.013</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.134.440.658	44.192.605.476
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		501.873.433.161	458.618.544.537
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		428.695.854.819	39.674.373.703
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		73.177.578.342	418.944.170.834
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.441.671.705.884</b>	<b>4.347.716.096.421</b>



Phê duyệt

Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 09 năm 2021

Người lập

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

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

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

Mẫu số B 02a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.19	49.102.465.819	63.000.542.914
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		49.102.465.819	63.000.542.914
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	25.739.960.692	31.564.989.773
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.362.505.127	31.435.553.141
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	72.349.626.107	91.551.077.113
6. Chi phí tài chính	22		217.525.795	3.737.725.572
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		210.082.192	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.22	16.915.045.670	16.102.604.374
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		78.579.559.769	103.146.300.308
9. Thu nhập khác	31		-	18.181.820
10. Chi phí khác	32		-	192.222.900
11. Lợi nhuận khác	40		-	(174.041.080)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.579.559.769	102.972.259.228
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.24	5.401.981.427	8.525.631.356
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		73.177.578.342	94.446.627.872



Phê duyệt

Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 09 năm 2021

Người lập

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

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

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

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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		78.579.559.769	102.972.259.228
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.25	1.393.482.272	1.985.159.054
Các khoản dự phòng	03		1.223.399.910	4.731.515.517
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(72.349.626.107)	(91.358.854.213)
Chi phí lãi vay	06		210.082.192	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		9.056.898.036	18.330.079.586
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.991.697.841	(17.277.899.967)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		183.673.409	70.178.870
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		27.638.333.463	11.499.918.557
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.311.413.780	15.824.010.530
Tiền lãi vay đã trả	14		(210.082.192)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(7.812.602.864)	(13.932.809.232)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.449.680.905)	(2.879.660.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		56.709.650.568	11.633.818.144
<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		(7.096.456.716)	(1.729.416.796)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(887.625.000.000)	(972.230.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		947.895.000.000	890.833.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(191.967.300.000)	(45.240.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		99.600.014.107	100.164.530.113
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(39.193.742.609)	(28.201.886.683)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.25	180.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.26	(180.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(149.911.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(149.911.000.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b> <b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>17.515.907.959</b>	<b>(166.479.068.539)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		31.889.335.434	184.163.534.227
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b> <b>(70 = 50+60)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>49.405.243.393</b>	<b>17.684.465.688</b>



Phê duyệt

Người lập

Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 09 năm 2021

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng



# TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 là 49 (31/12/2020: 47).

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

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

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

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

*(Xem trang tiếp theo)*



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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
<b>Công ty con trực tiếp:</b>				
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	48 Cách Mạng Tháng Tám, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác nước sạch	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22, Đường Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	57,86%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Số 138, Đường Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 1, Phường Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	52,29%
4.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1B-D3, KP Bình Dương, P. Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	51,00%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đường 5, KCN Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	51,19%
6.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Số 12, Huỳnh Văn Nghệ, P. Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ đô thị môi trường	64,04%
<b>Công ty con gián tiếp:</b>				
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Số 113 -116, Lô C2, Đường 9, KDC An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp, xây dựng công trình	37,95%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tầng 8, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xử lý nước thải, chất thải nguy hại và không nguy hại	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Tầng 9, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,22%
5.	Công ty Cổ phần Soandezzi Bình Thuận	443 Khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Tầng 1, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	46,45%

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

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

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

STT	Tên	Địa chỉ	Ngành nghề chính	Tỷ lệ vốn góp
<b>Công ty liên kết:</b>				
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Số 9 Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình	40,00%
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Đường 7, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, keo	30,01%
3.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Số 1, Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Giáo dục - Đào tạo - Dịch vụ	40,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	39,72%
5.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Số 121 Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	36,00%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2021:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Khu công nghiệp Châu Đức, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

*(Xem trang tiếp theo)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2020.

**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	23.847.892	82.957.917
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.381.395.501	31.806.377.517
Các khoản tương đương tiền	33.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>49.405.243.393</b>	<b>31.889.335.434</b>

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	897.625.000	897.625.000	957.895.000	957.895.000

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	1.620.204.012.000	-	657.132.846.787	1.420.558.020.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	774.590.040.000	-	242.452.980.000	727.358.940.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	543.637.800.000	-	201.688.600.000	557.971.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	941.584.392.000	-	200.655.000.000	1.090.624.752.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	268.979.844.000	-	197.027.735.730	278.586.267.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	131.651.190.000	-	53.838.407.700	109.940.292.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.744.762.870.217</b>		<b>-</b>	<b>1.552.795.570.217</b>		<b>-</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, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	488.352.527.264	1.620.204.012.000	-	488.352.527.264	1.498.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadez Giang Điền	255.000.000.000	(*)	-	255.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	496.438.600.000	-	172.866.022.000	471.478.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	-	112.000.000.000	(*)	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	12.600.000.000	27.000.000.000	-	12.600.000.000	21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	11.651.533.280	(*)	-	11.651.533.280	(*)	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	15.306.278.400	-	10.295.294.400	13.575.211.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	-	-	-	7.489.690.056	(*)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.315.622.023.552</b>		<b>-</b>	<b>1.323.111.713.608</b>		<b>-</b>

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	-	72.516.189.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Amata	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	19.240.000.000	(*)	-	19.240.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	5.383.770.000	-	1.711.890.000	12.405.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>148.138.164.350</b>		<b>-</b>	<b>140.648.474.294</b>		<b>-</b>

Ngày 19/02/2021, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 47/NQ-SNZ-QTTH về việc đầu tư mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai để duy trì tỷ lệ sở hữu 63,99%, chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu mua thêm: 12.797.820 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phiếu mua thêm: 191.967.300.000 đồng.

Ngày 05/02/2021 Tổng Công ty công bố thông tin về việc giảm tỷ lệ sở hữu từ 20% xuống 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai sau khi công ty này hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 27/01/2021.

Ngày 29/06/2021, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 138/NQ-SNZ-QTTH về việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa, thời gian thực hiện vào Quý 3/2021.

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



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

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

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

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

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Nước Giải Khát Wana	14.010.749.626	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	11.277.399.252	7.760.026.614
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	5.932.938.148	4.704.323.812
Công ty Cổ phần Đầu Tư VHG	4.663.226.779	4.663.226.779
Công ty TNHH Dasan Hygiene Vina	-	12.053.049.485
Các khách hàng khác	13.922.655.499	17.808.811.312
<b>Cộng</b>	<b>49.806.969.304</b>	<b>46.989.438.002</b>

Tại ngày 30/06/2021, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

**4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu cổ tức từ bên liên quan	-	-	11.515.440.000	-
Phải thu khác từ bên liên quan	-	-	1.025.539.734	-
Dự thu lãi tiền gửi	6.421.297.000	-	22.157.620.000	-
Phải thu cổ tức	1.106.700.000	-	1.106.700.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ Đá Xuân Hòa	1.338.548.330	-	1.549.832.164	-
Phải thu người lao động	169.010.000	-	49.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	25.000.000.000	-
Phải thu khác	1.419.095.069	-	1.247.687.582	-
<b>Cộng</b>	<b>10.454.650.399</b>	<b>-</b>	<b>63.651.819.480</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Ký quỹ, ký cược - Xem thêm mục 4.27	1.031.515.500	-	1.076.538.000	-

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 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	13.779.370.286	5.706.443.651	15.691.260.207	8.841.733.482

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 30/06/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	7.760.026.614	3.358.481.244	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	7.760.026.614	4.540.341.787	Từ 1 năm đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Tâm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	3.904.323.812	1.797.121.152	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	4.704.323.812	2.561.415.421	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.146.775.594	287.334.611	Từ 1 năm đến trên 3 năm	1.146.775.594	478.454.443	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	968.244.266	263.506.644	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	2.080.134.187	1.261.521.831	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>13.779.370.286</b>	<b>5.706.443.651</b>		<b>15.691.260.207</b>	<b>8.841.733.482</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, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.861.633.745	-	11.112.788.526	-
<i>Mô đá Xuân Hòa</i>	6.277.334.405	-	6.207.427.186	-
<i>Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1</i>	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
<i>Khác</i>	1.750.690.433	-	1.071.752.433	-
Hàng hóa	911.419.219	-	912.685.117	-
<b>Cộng</b>	<b>12.773.052.964</b>	<b>-</b>	<b>12.025.473.643</b>	<b>-</b>

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2021	3.646.591.259	7.307.357.943	2.517.269.000	13.471.218.202
Mua trong kỳ	-	-	336.097.272	336.097.272
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>3.646.591.259</b>	<b>7.307.357.943</b>	<b>2.853.366.272</b>	<b>13.807.315.474</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	3.646.591.259	4.244.263.241	1.394.750.973	9.285.605.473
Khấu hao trong kỳ	-	304.435.336	196.059.666	500.495.002
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>3.646.591.259</b>	<b>4.548.698.577</b>	<b>1.590.810.639</b>	<b>9.786.100.475</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	-	3.063.094.702	1.122.518.027	4.185.612.729
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>-</b>	<b>2.758.659.366</b>	<b>1.262.555.633</b>	<b>4.021.214.999</b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.647.370.930 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, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2021	13.631.953.886	616.886.364	14.248.840.250
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>13.631.953.886</b>	<b>616.886.364</b>	<b>14.248.840.250</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2021	3.972.673.578	231.190.568	4.203.864.146
Khấu hao trong kỳ	252.314.730	77.481.000	329.795.730
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>4.224.988.308</b>	<b>308.671.568</b>	<b>4.533.659.876</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2021	9.659.280.308	385.695.796	10.044.976.104
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>9.406.965.578</b>	<b>308.214.796</b>	<b>9.715.180.374</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, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2021 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2021 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>			
Nguyên giá:			
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	97.223.269.271	-	97.223.269.271
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
Nhà xưởng KCN Châu Đức	-	27.961.869.357	27.961.869.357
<b>Cộng</b>	<b>115.188.369.923</b>	<b>27.961.869.357</b>	<b>143.150.239.280</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	93.950.469.192	799.816.716	94.750.285.908
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	14.387.910.115	8.360.054	14.396.270.169
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	3.458.621.545	7.329.500	3.465.951.045
Nhà xưởng KCN Châu Đức	-	678.938.000	678.938.000
<b>Cộng</b>	<b>111.797.000.852</b>	<b>1.494.444.270</b>	<b>113.291.445.122</b>
Giá trị còn lại:			
Hệ thống đường KCN Biên Hòa 1	3.272.800.079		2.472.983.363
Hệ thống thoát nước KCN Biên Hòa 1	50.160.325		41.800.271
Hệ thống điện KCN Biên Hòa 1	68.408.667		61.079.167
Nhà xưởng KCN Châu Đức	-		27.282.931.357
<b>Cộng</b>	<b>3.391.369.071</b>		<b>29.858.794.158</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 111.388.439.863 VND.

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

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Mỏ đá Thiện Tân	3.311.412.475	3.311.412.475
Nhà xưởng KCN Châu Đức	1.427.108.935	22.628.618.848
Chi phí xây dựng dở dang khác	1.749.123.801	1.749.123.801
<b>Cộng</b>	<b>6.487.645.211</b>	<b>27.689.155.124</b>

**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1	10.062.858.044	10.062.858.044
Các khoản khác	471.169.651	202.973.120
<b>Cộng</b>	<b>10.534.027.695</b>	<b>10.265.831.164</b>
Dài hạn:		
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức	153.670.111.550	163.224.336.438
Chi phí sửa chữa, bảo trì	3.778.785.704	2.715.431.673
Công cụ dụng cụ	851.964.672	940.704.126
<b>Cộng</b>	<b>158.300.861.926</b>	<b>166.880.472.237</b>

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.27	2.712.950.430	2.712.950.430	2.942.501.810	2.942.501.810
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH BĐS Công nghiệp Hòa Hưng	740.000.428	740.000.428	904.358.859	904.358.859
Công ty TNHH Xây dựng dịch vụ Tân Việt	737.075.000	737.075.000	4.263.264.296	4.263.264.296
Phải trả cho các đối tượng khác	1.167.175.910	1.167.175.910	727.443.040	727.443.040
<b>Cộng</b>	<b>5.357.201.768</b>	<b>5.357.201.768</b>	<b>8.837.568.005</b>	<b>8.837.568.005</b>

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

	Tại ngày 01/01/2021 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2021 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	3.117.789.843	1.395.801.539	-	1.721.988.304
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.812.602.864	5.401.981.427	7.812.602.864	-	5.401.981.427
Thuế thu nhập cá nhân	-	924.154.468	1.928.098.190	2.719.247.568	-	133.005.090
Thuế tài nguyên	-	180.896.297	948.870.110	848.121.700	-	281.644.707
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	10.338.220.008	-	-	10.338.220.008
Thuế, phí và lệ phí khác	2.085.005	110.532.840	583.670.685	522.104.950	2.085.005	172.098.575
<b>Cộng</b>	<b>2.085.005</b>	<b>9.028.186.469</b>	<b>22.318.630.263</b>	<b>13.297.878.621</b>	<b>2.085.005</b>	<b>18.048.938.111</b>

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện của các bên liên quan - Xem thêm mục 4.27	653.266.904	-
Công ty Cổ phần Thép Vicasa	1.806.243.246	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	1.673.967.828	-
Các khách hàng khác	17.302.501.392	722.765.700
<b>Cộng</b>	<b>21.435.979.370</b>	<b>722.765.700</b>
Dài hạn:		
Công ty Great kingdom International Biên Hòa	180.691.425	542.074.275

**4.15. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.399.400.000	775.000.000
Cổ tức phải trả	23.440.000	23.440.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	300.496.184	604.644.744
<b>Cộng</b>	<b>2.723.336.184</b>	<b>1.403.084.744</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 4.27

**4.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	20.503.250.426	21.744.376.726
Trích lập trong kỳ	8.980.854.536	3.355.019.000
Sử dụng trong kỳ	(4.449.680.905)	(2.879.660.200)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>25.034.424.057</b>	<b>22.219.735.526</b>

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

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2020	3.765.000.000.000	(90.100.000)	40.924.673.476	234.543.224.703	4.040.377.798.179
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	94.446.627.872	94.446.627.872
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.267.932.000	(3.267.932.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.355.019.000)	(3.355.019.000)
Tại ngày 30/06/2020	3.765.000.000.000	(90.100.000)	44.192.605.476	322.366.901.575	4.131.469.407.051
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	324.497.542.962	324.497.542.962
Chia cổ tức	-	-	-	(188.245.900.000)	(188.245.900.000)
Tại ngày 01/01/2021	3.765.000.000.000	(90.100.000)	44.192.605.476	458.618.544.537	4.267.721.050.013
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	73.177.578.342	73.177.578.342
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	20.941.835.182	(20.941.835.182)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.980.854.536)	(8.980.854.536)
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>3.765.000.000.000</b>	<b>(90.100.000)</b>	<b>65.134.440.658</b>	<b>501.873.433.161</b>	<b>4.331.917.773.819</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, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Tại ngày 30/06/2021 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021 VND</b>
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	17.433.000.000	17.433.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.765.000.000.000</u></b>	<b><u>3.765.000.000.000</u></b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
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 phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

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

	<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021</b>
Ngoại tệ các loại:		
USD	615,72	615,72
EUR	15,00	15,00

*(Xem trang tiếp theo)*

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.19. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	21.790.419.025	20.085.837.411
Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	25.474.090.229	42.392.970.720
Doanh thu khác	1.837.956.565	521.734.783
<b>Cộng</b>	<b>49.102.465.819</b>	<b>63.000.542.914</b>
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.27	653.266.916	614.917.196

**4.20. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1	14.719.986.557	11.979.367.930
Giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN Châu Đức	10.837.566.624	19.514.811.057
Giá vốn khác	182.407.511	70.810.786
<b>Cộng</b>	<b>25.739.960.692</b>	<b>31.564.989.773</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	51.919.722.000	60.594.108.000
Lãi tiền gửi	20.429.904.107	30.956.969.113
<b>Cộng</b>	<b>72.349.626.107</b>	<b>91.551.077.113</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.106.717.076	7.684.732.298
Chi phí đồ dùng văn phòng	326.244.000	333.769.734
Chi phí vật liệu quản lý	34.000.000	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	577.976.002	554.143.886
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	24.182.978
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.223.399.910	1.298.504.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	793.400.244	802.019.434
Chi phí bằng tiền khác	6.849.308.438	5.405.251.092
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	2.063.031.000	1.906.525.200
<i>Chi phí khác</i>	4.786.277.438	3.498.725.892
<b>Cộng</b>	<b>16.915.045.670</b>	<b>16.102.604.374</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Chi phí nhân công	7.106.717.076	7.684.732.298
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.393.482.272	1.985.159.054
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.223.399.910	1.298.504.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.467.027.997	3.366.438.466
Chi phí khác bằng tiền	30.213.224.326	33.514.895.237
<b>Cộng</b>	<b><u>43.403.851.581</u></b>	<b><u>47.849.730.007</u></b>

**4.24. 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:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	78.579.559.769	102.972.259.228
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	350.069.364	250.005.556
Trừ: Thu nhập được miễn thuế	(51.919.722.000)	(60.594.108.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	27.009.907.133	42.628.156.784
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b><u>5.401.981.427</u></b>	<b><u>8.525.631.356</u></b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như khoản chi thực tế phát sinh không liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

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

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

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	180.000.000.000	-

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

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(180.000.000.000)	-

(Xem trang tiếp theo)

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.27. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
13. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty cùng nhân sự quản lý chủ chốt
16. 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:

	<u>Tại ngày 30/06/2021 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2021 VND</u>
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.031.515.500	1.076.538.000
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.715.265.494	981.762.593
Công ty TNHH Tiên Triết	964.796.036	1.599.453.352
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	32.888.900	35.638.900
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	325.646.965
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.12</b>	<b><u>2.712.950.430</u></b>	<b><u>2.942.501.810</u></b>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	217.359.224	-
Công ty TNHH Tiên Triết	205.200.854	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	128.396.408	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	102.310.418	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.14</b>	<b><u>653.266.904</u></b>	<b><u>-</u></b>



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

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

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

	Tại ngày 30/06/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.15</b>	<b><u>33.600.000.000</u></b>	<b><u>33.600.000.000</u></b>
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	217.359.226	203.630.244
Công ty TNHH Tiên Triết	205.200.856	191.978.370
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	128.396.412	123.590.716
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	102.310.422	95.717.866
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.19</b>	<b><u>653.266.916</u></b>	<b><u>614.917.196</u></b>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.399.604.918	1.585.100.206
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.256.825.002	2.167.281.838
Công ty TNHH Tiên Triết	1.822.948.188	1.605.726.372
<b>Cộng</b>	<b><u>6.479.378.108</u></b>	<b><u>5.358.108.416</u></b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	35.068.320.000	37.043.670.000
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	14.169.330.000	14.169.330.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	1.366.632.000	1.138.860.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.315.440.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>51.919.722.000</u></b>	<b><u>52.351.860.000</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, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	405.000.000	405.000.000
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2021)	377.000.000	369.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2021)	262.000.000	393.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng Giám đốc	369.000.000	369.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng Giám đốc	330.000.000	330.000.000
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2021)	67.000.000	-
Ông Nguyễn Long Bôn	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/04/2021)	-	258.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/05/2020)	231.000.000	77.000.000
Bà Phan Thùy Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/05/2020)	-	154.000.000
<b>Cộng</b>		<b><u>2.185.000.000</u></b>	<b><u>2.499.000.000</u></b>

**4.28. Thu nhập của ban kiểm soát**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Thu nhập và thù lao	327.000.000	333.000.000

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

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

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù không tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Tổng Công ty đến ngày 30/06/2021 nhưng Tổng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 30/06/2021 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những giai đoạn tài chính sắp tới.

Phê duyệt

Người lập



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 09 năm 2021

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

