

Số: 541/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

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

Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC bán niên 2024 đã được soát xét theo khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

BCTC riêng;

BCTC hợp nhất;

BCTC tổng hợp.

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng bán niên 2024 đã được soát xét;
- Văn bản giải trình số 540/SNZ-KT ngày 14/8/2024.

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



Phạm Trần Hòa Hiệp

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 540/SNZ-KT

V/v Giải trình biến động lợi nhuận
sau thuế TNDN tại BCTC Riêng
soát xét 6 tháng đầu năm 2024.

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

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2024

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

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

- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2024 so với Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2023 như sau:

Dvt: đồng

S tt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	238.797.103.529	26.520.165.917	+ 212.276.937.612	Tăng 800,44%
2	Giá vốn hàng bán	152.512.728.360	18.970.771.581	+ 133.541.956.779	Tăng 703,94%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	86.284.375.169	7.549.394.336	+ 78.734.980.833	Tăng 1.042,93%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	115.857.028.346	89.953.003.448	+ 25.904.024.898	Tăng 28,80%
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	175.728.623.025	73.143.120.175	+ 102.585.502.850	Tăng 140,25%
6	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	160.555.146.536	71.401.687.346	+ 89.153.459.190	Tăng 124,86%



Lý do: Trong 6 tháng đầu năm 2024 Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng so với 6 tháng đầu năm 2023 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:


- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 800,44% so với cùng kỳ là từ doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Châu Đức tăng;

- Giá vốn hàng bán tăng 703,94% so với cùng kỳ, tuy nhiên tốc độ tăng của giá vốn thấp hơn tốc độ tăng của doanh thu, làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.042,93% so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 28,80% so với cùng kỳ là do cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính tăng.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 140,25% làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 124,86% so với cùng kỳ.

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

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



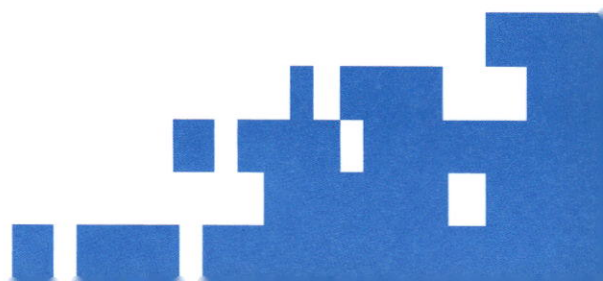
TỔNG GIÁM ĐỐC 



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 30/06/2024



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	11 - 37



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty")
đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Tổng Công ty cho
kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024)
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024)
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Đình Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 05 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024

Số: 19/2024/SX-RSMHCM

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 13 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2024

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		580.149.435.838	850.059.073.720
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	82.516.489.368	97.898.161.728
1. Tiền	111		22.516.489.368	46.628.161.728
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	51.270.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		326.162.580.548	641.380.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	326.162.580.548	641.380.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		149.187.714.863	67.379.863.502
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	69.663.177.729	48.285.522.408
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.691.034.240	125.064.040
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	105.279.373.497	42.426.265.878
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(27.445.870.603)	(23.456.988.824)
IV. Hàng tồn kho	140		11.145.172.466	11.055.349.434
1. Hàng tồn kho	141	4.6	11.145.172.466	11.055.349.434
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.137.478.593	32.345.699.056
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		698.540.148	494.910.525
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	10.436.853.440	31.848.703.526
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.085.005	2.085.005

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.082.157.318.148	3.640.861.687.327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.274.817.500	1.274.817.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	1.074.817.500	1.074.817.500
II. Tài sản cố định	220		4.222.731.849	4.995.997.065
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.398.863.675	2.827.532.161
Nguyên giá	222		13.782.079.177	15.181.719.177
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.383.215.502)	(12.354.187.016)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	1.823.868.174	2.168.464.904
Nguyên giá	228		7.585.907.770	7.585.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.762.039.596)	(5.417.442.866)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	54.556.837.882	56.704.188.882
1. Nguyên giá	231		175.476.796.653	175.622.460.556
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(120.919.958.771)	(118.918.271.674)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.546.719.754	152.695.985.796
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	3.546.719.754	152.695.985.796
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	3.697.849.415.776	3.135.362.610.395
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.876.040.016.169	1.313.960.016.169
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(72.101.634.960)	(72.508.440.341)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		320.706.795.387	289.828.087.689
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	320.706.795.387	289.828.087.689
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.662.306.753.986	4.490.920.761.047

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		103.993.639.036	88.657.049.633
I. Nợ ngắn hạn	310		67.383.127.804	53.668.563.617
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	7.632.075.093	6.754.892.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.349.866.687	3.691.318.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	13.676.808.206	10.583.143.540
4. Phải trả người lao động	314		404.213.950	3.988.970.305
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		123.643.296	270.708.915
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	21.800.294.565	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	1.777.826.184	6.737.296.807
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	18.618.399.823	21.642.232.979
II. Nợ dài hạn	330		36.610.511.232	34.988.486.016
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	36.610.511.232	34.988.486.016
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.558.313.114.950	4.402.263.711.414
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	4.558.313.114.950	4.402.263.711.414
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		140.512.711.153	117.972.591.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		652.890.503.797	519.381.220.261
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		492.335.357.261	68.560.361.519
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		160.555.146.536	450.820.858.742
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.662.306.753.986	4.490.920.761.047



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	4.19	238.797.103.529	26.520.165.917
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		238.797.103.529	26.520.165.917
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	152.512.728.360	18.970.771.581
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.284.375.169	7.549.394.336
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	115.857.028.346	89.953.003.448
6. Chi phí tài chính	22	4.22	2.286.574.437	1.309.906.427
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2.686.531.507	-
7. Chi phí bán hàng	25		1.519.622.171	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.23	23.026.062.841	23.049.971.182
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		175.309.144.066	73.142.520.175
10. Thu nhập khác	31		419.478.959	600.000
11. Lợi nhuận khác	40		419.478.959	600.000
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		175.728.623.025	73.143.120.175
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.25	15.173.476.489	1.741.432.829
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		160.555.146.536	71.401.687.346



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		175.728.623.025	73.143.120.175
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.24	2.843.494.684	2.129.491.801
Các khoản dự phòng	03		3.582.076.398	5.245.117.967
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(116.134.456.624)	(89.345.817.947)
Chi phí lãi vay	06	4.22	2.686.531.507	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		68.706.268.990	(8.828.088.004)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.489.243.946	1.893.096.199
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.798.500	36.455.600
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		11.767.898.446	22.778.779.497
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		136.971.684.028	1.769.169.539
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.686.531.507)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(10.508.378.947)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		57.510.000	17.880.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.587.086.156)	(5.521.159.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		201.229.407.300	12.146.133.231
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.008.828.736)	(208.724.372.032)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		298.772.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(260.630.000.000)	(479.095.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		578.750.000.000	503.440.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(562.080.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.058.976.349	59.749.743.947
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(216.611.079.660)	(124.629.628.085)

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.26	474.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.27	(474.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(31.240.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(31.240.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		(15.381.672.360)	(112.514.734.854)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		97.898.161.728	146.097.599.464
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	4.1	82.516.489.368	33.582.864.610



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024

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 của Tổng Công ty.

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 55 (31/12/2023 là: 53).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3 khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138 khu phố 1, Đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	52,29%
5.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	57,86%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Đường 5, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	52,75%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9, Đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,00%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường 7, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	30,01%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	36,00%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2024:

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

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 2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng năm 2023.

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 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	75.623.516	71.978.092
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.440.865.852	46.556.183.636
Các khoản tương đương tiền (*)	60.000.000.000	51.270.000.000
Cộng	82.516.489.368	97.898.161.728

(*) Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 03 tháng với lãi suất 2,8%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng tại ngày 30/06/2024, với lãi suất từ 3,1%/năm đến 5,0%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.480.447.876.760	-	849.100.146.787	2.089.602.453.960	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	2.219.861.700.000	-	242.452.980.000	1.775.889.360.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	656.511.750.000	-	201.688.600.000	558.994.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	852.160.176.000	-	200.655.000.000	441.860.832.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	245.290.404.882	-	197.027.735.730	227.921.992.098	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	81.129.468.420	-	53.838.407.700	66.366.057.780	-
Cộng	1.744.762.870.217		-	1.744.762.870.217		-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			VND		
	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 (a)	1.050.432.527.264	3.267.090.000.000	-	488.352.527.264	2.506.876.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	804.091.500.000	-	255.000.000.000	886.558.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	614.308.100.000	-	172.866.022.000	434.037.100.000	-
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	37.197.000.000	-	12.600.000.000	28.740.000.000	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	27.150.422.400	-	10.295.294.400	25.510.464.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.989.525.897	(*)	-	9.989.525.897	(*)	-
Cộng	1.876.040.016.169		-	1.313.960.016.169		-

(Xem trang tiếp theo)



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(64.734.743.260)	72.516.189.000	(*)	(64.628.301.641)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	(7.355.231.000)	20.250.000.000	(*)	(7.461.594.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1 - Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	-	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.700.229.300	(11.660.700)	1.711.890.000	1.293.345.300	(418.544.700)
Cộng	149.148.164.350		(72.101.634.960)	149.148.164.350		(72.508.440.341)

(a) Ngày 13/05/2024, Tổng Công ty hoàn tất việc mua cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức chào bán cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 41/NQ-SNZ-QTTH ngày 12/03/2024 của Hội đồng quản trị để duy trì tỷ lệ sở hữu 46,84%, được chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu mua thêm: 28.104.000 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phiếu mua thêm: 562.080.000.000 VND.

Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2024.

(*) 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.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	147.325.150	-
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	20.754.557.172	17.278.482.526
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	11.835.121.970	9.769.867.622
Công ty TNHH Minglei (Việt Nam)	8.101.880.690	-
Các khách hàng khác (*)	28.824.292.747	21.237.172.260
Cộng	69.663.177.729	48.285.522.408

(*) Tại ngày 30/06/2024, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu cổ tức từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	99.660.612.000	-	10.200.000.000	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh - Xem thêm Mục 4.28	-	-	5.713.699.087	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO - Mỏ đá Xuân Hòa	2.456.086.730	-	4.388.868.904	-
Dự thu lãi tiền gửi	1.483.070.000	-	19.880.724.000	-
Phải thu cổ tức	474.300.000	-	474.300.000	-
Phải thu khác	1.205.304.767	-	1.768.673.887	-
Cộng	105.279.373.497	-	42.426.265.878	-
Dài hạn:				
Ký quỹ, ký cược - Xem thêm Mục 4.28	1.074.817.500	-	1.074.817.500	-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 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	34.586.038.979	7.140.168.376	33.849.649.197	10.392.660.373

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 30/06/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 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	17.278.482.526	3.393.831.336	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	16.353.445.509	4.365.644.347	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	9.769.867.622	2.062.423.073	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	9.150.453.361	2.552.748.357	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	7.537.688.831	1.683.913.967	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	8.345.750.327	3.474.267.669	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	34.586.038.979	7.140.168.376		33.849.649.197	10.392.660.373	

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.640.086.967	-	10.531.465.435	-
<i>Mỏ đá Xuân Hòa</i>	6.806.478.060	-	6.697.856.528	-
<i>Chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1</i>	3.833.608.907	-	3.833.608.907	-
Hàng hóa	505.085.499	-	523.883.999	-
Cộng	11.145.172.466	-	11.055.349.434	-

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 01/01/2024	3.646.591.259	8.531.348.852	3.003.779.066	15.181.719.177
Mua trong kỳ	-	-	31.500.000	31.500.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.431.140.000)	-	(1.431.140.000)
Tại ngày 30/06/2024	3.646.591.259	7.100.208.852	3.035.279.066	13.782.079.177
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2024	3.646.591.259	6.170.546.257	2.537.049.500	12.354.187.016
Khấu hao trong kỳ	-	318.502.214	141.666.272	460.168.486
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.431.140.000)	-	(1.431.140.000)
Tại ngày 30/06/2024	3.646.591.259	5.057.908.471	2.678.715.772	11.383.215.502
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2024	-	2.360.802.595	466.729.566	2.827.532.161
Tại ngày 30/06/2024	-	2.042.300.381	356.563.294	2.398.863.675

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.906.428.202 VND.

(Xem trang tiếp theo)

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 01/01/2024	5.677.081.406	1.908.826.364	7.585.907.770
Tại ngày 30/06/2024	5.677.081.406	1.908.826.364	7.585.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2024	4.667.822.502	749.620.364	5.417.442.866
Khấu hao trong kỳ	252.314.730	92.282.000	344.596.730
Tại ngày 30/06/2024	4.920.137.232	841.902.364	5.762.039.596
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2024	1.009.258.904	1.159.206.000	2.168.464.904
Tại ngày 30/06/2024	756.944.174	1.066.924.000	1.823.868.174

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 616.886.364 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 01/01/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2024 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.918.491.706	-	(145.663.903)	115.772.827.803
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	59.703.968.850	-	-	59.703.968.850
Cộng	175.622.460.556	-	(145.663.903)	175.476.796.653
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	113.571.291.674	529.243.000	(145.663.903)	113.954.870.771
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	5.346.980.000	1.618.108.000	-	6.965.088.000
Cộng	118.918.271.674	2.147.351.000	(145.663.903)	120.919.958.771
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	2.347.200.032			1.817.957.032
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	54.356.988.850			52.738.880.850
Cộng	56.704.188.882			54.556.837.882

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 110.081.521.890 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.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Mua sắm tài sản cố định	2.051.247.273	-
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	1.011.580.196	1.158.489.887
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức	-	151.053.603.624
Chi phí xây dựng dở dang khác	483.892.285	483.892.285
Cộng	<u>3.546.719.754</u>	<u>152.695.985.796</u>

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	314.626.693.603	283.075.809.834
Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1	3.005.568.817	3.695.368.175
Công cụ dụng cụ	1.515.176.810	1.705.773.736
Các khoản khác	1.559.356.157	1.351.135.944
Cộng	<u>320.706.795.387</u>	<u>289.828.087.689</u>

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014; Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTĐ-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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 4.28	3.036.989.756	3.036.989.756	1.915.481.427	1.915.481.427
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Tấn Phát Đạt	1.999.000.000	1.999.000.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	2.596.085.337	2.596.085.337	4.839.411.027	4.839.411.027
Cộng	7.632.075.093	7.632.075.093	6.754.892.454	6.754.892.454

(*) Tại ngày 30/06/2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 01/01/2024 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 30/06/2024 VND		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			31.848.703.526	3.271.948.816	(24.683.798.902)	10.436.853.440	
	Tại ngày 01/01/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2024 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	24.683.798.902	-	(24.683.798.902)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.641.932.098	15.173.476.489	(10.508.378.947)	-	-	13.307.029.640
Thuế thu nhập cá nhân	-	753.683.300	2.878.176.884	(3.462.990.368)	-	-	168.869.816
Thuế tài nguyên	-	737.113.947	1.961.485.930	(2.607.878.580)	-	-	90.721.297
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	7.567.445.353	(7.540.407.010)	-	-	27.038.343
Thuế, phí và lệ phí khác	2.085.005	450.414.195	1.306.753.623	(1.674.018.708)	-	2.085.005	83.149.110
Cộng	2.085.005	10.583.143.540	53.571.137.181	(25.793.673.613)	(24.683.798.902)	2.085.005	13.676.808.206

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	21.800.294.565	-

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	15.520.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	1.468.000.000	6.103.331.955
Các khoản phải trả, phải nộp khác	294.306.184	633.964.852
Cộng	1.777.826.184	6.737.296.807

Dài hạn:

Phải trả khác cho bên liên quan (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	3.010.511.232	1.388.486.016
Cộng	36.610.511.232	34.988.486.016

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 51 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT - Xem thêm Mục 4.28.

4.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	21.642.232.979	23.142.661.639
Trích lập trong kỳ	4.505.743.000	6.536.418.000
Tăng khác	57.510.000	17.880.000
Sử dụng trong kỳ	(7.587.086.156)	(5.521.159.600)
Số dư cuối kỳ	18.618.399.823	24.175.800.039

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	3.765.000.000.000	(90.100.000)	86.099.384.228	521.110.966.444	4.372.120.250.672
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	71.401.687.346	71.401.687.346
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	31.873.206.925	(31.873.206.925)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.536.418.000)	(6.536.418.000)
Tại ngày 30/06/2023	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	554.103.028.865	4.436.985.520.018
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	379.419.171.396	379.419.171.396
Chia cổ tức	-	-	-	(414.140.980.000)	(414.140.980.000)
Tại ngày 01/01/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	117.972.591.153	519.381.220.261	4.402.263.711.414
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	160.555.146.536	160.555.146.536
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	22.540.120.000	(22.540.120.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.505.743.000)	(4.505.743.000)
Tại ngày 30/06/2024	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	652.890.503.797	4.558.313.114.950

Việc phân phối lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2024 số 62/NQ-SNZ-QTTH ngày 16 tháng 04 năm 2024.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	<u>3.765.000.000.000</u>	<u>3.765.000.000.000</u>

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000

(Xem trang tiếp theo)

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

4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức (*)	218.894.589.353	3.391.712.848
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	18.209.406.560	21.210.322.930
Doanh thu khác	1.693.107.616	1.918.130.139
Cộng	<u>238.797.103.529</u>	<u>26.520.165.917</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 4.28	409.097.083	573.070.168

(*) Trong kỳ, Tổng Công ty phát sinh doanh thu từ hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng hơn 800% so với kỳ trước.

4.20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức	140.393.675.393	3.647.639.023
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	11.975.359.769	15.157.934.761
Giá vốn khác	143.693.198	165.197.797
Cộng	<u>152.512.728.360</u>	<u>18.970.771.581</u>

Giá vốn hàng bán kỳ này tăng hơn 703% so với kỳ trước là do Tổng Công ty phát sinh giá vốn từ hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức.

4.21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	100.116.156.000	62.635.305.142
Lãi tiền gửi	15.719.527.897	26.710.512.805
Doanh thu hoạt động tài chính khác	21.344.449	607.185.501
Cộng	<u>115.857.028.346</u>	<u>89.953.003.448</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

4.22. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	2.686.531.507	-
Chi phí trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(406.805.381)	1.308.752.045
Chi phí tài chính khác	6.848.311	1.154.382
Cộng	2.286.574.437	1.309.906.427

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.164.927.177	9.533.112.827
Chi phí đồ dùng văn phòng	475.713.916	223.768.182
Chi phí khấu hao tài sản cố định	552.450.486	603.597.950
Thuế, phí và lệ phí	70.857.404	4.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.988.881.779	3.936.365.922
Chi phí dịch vụ mua ngoài	994.225.228	992.617.189
Chi phí bằng tiền khác	6.779.006.851	7.756.509.112
<i>Chi phí thuê văn phòng</i>	2.149.635.000	2.149.635.000
<i>Chi phí khác</i>	4.629.371.851	5.606.874.112
Cộng	23.026.062.841	23.049.971.182

4.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	10.164.927.177	9.533.112.827
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.843.494.684	2.129.491.801
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.988.881.779	3.936.365.922
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.563.615.906	4.181.914.251
Chi phí khác bằng tiền	154.606.115.358	22.327.966.895
Cộng	177.167.034.904	42.108.851.696

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	175.728.623.025	73.143.120.175
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	254.915.416	259.596.716
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(100.116.156.000)	(62.635.305.142)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	-	(2.060.247.605)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	75.867.382.441	8.707.164.144
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	15.173.476.489	1.741.432.829

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.

Các khoản 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.

4.26. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	474.000.000.000	-

4.27. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(474.000.000.000)	-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.28. 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 An Bình	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý
19. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

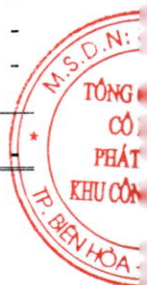
Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	147.325.150	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH Tiên Triết	103.439.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	47.242.200	-
Cộng	150.681.200	-
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	56.208.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	43.452.612.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	10.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	5.713.699.087
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	99.660.612.000	15.913.699.087

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

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.074.817.500	1.074.817.500
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.952.925.553	-
Công ty TNHH Tiên Triết	1.036.815.185	1.782.378.527
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	47.249.018	44.539.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	88.563.700
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	<u>3.036.989.756</u>	<u>1.915.481.427</u>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	220.748.224	-
Công ty TNHH Tiên Triết	176.797.308	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	103.876.080	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	74.474.262	-
Cộng	<u>575.895.874</u>	<u>-</u>
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.15:		
Công ty TNHH Tiên Triết	15.520.000	-
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.15	<u>33.600.000.000</u>	<u>33.600.000.000</u>

(Xem trang tiếp theo)



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	157.608.874	219.643.094
Công ty TNHH Tiên Triết	125.194.233	175.940.780
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	73.557.039	103.372.834
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	52.736.937	74.113.460
	409.097.083	573.070.168
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	19.203.091.120	198.999.918.150
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	2.412.129.546	2.418.385.454
Công ty TNHH Tiên Triết	1.960.171.237	2.009.083.431
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.980.000	14.070.000
	23.581.371.903	203.441.457.035
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	56.208.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	43.452.612.000	28.338.660.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	455.544.000	364.435.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	-	30.714.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	2.192.400.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	1.025.809.942
	100.116.156.000	62.635.305.142

Cam kết bảo lãnh:

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh và hợp đồng ký quỹ để bảo đảm khoản tiền thuế nợ cho Cục thuế tỉnh Đồng Nai theo Thông báo tiền thuế nợ số 9971/TB-CTDON-KDT ngày 15/03/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ khoản ký quỹ này với số tiền tối đa là 9.343.500.000 VND.

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và 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>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 16/04/2024) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09/05/2024)	421.009.000	57.200.000
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 16/04/2024)	315.191.000	533.400.000
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	498.000.000	498.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	432.600.000	432.600.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	450.600.000	450.600.000
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	415.200.000	415.200.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	251.400.000	251.400.000
Cộng		2.928.000.000	2.782.400.000

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.29. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

Tổng Công ty thuê văn phòng của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo hợp đồng thuê hoạt động với tiền thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	2.149.635.000	2.149.635.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Tổng Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	4.299.270.000	4.299.270.000
Trên 1 năm đến 5 năm	18.056.934.000	17.841.970.500
Trên 5 năm	126.824.688.930	129.189.287.430
Cộng	149.180.892.930	151.330.527.930

4.30. Thông tin khác

Ngày 06 tháng 06 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Kế hoạch Số 198/KH-UBND về việc triển khai phương án di dời các nhà máy, xí nghiệp theo Đề án chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường.

Theo kế hoạch, Tổng Công ty sẽ thực hiện rà soát, thanh lý các hợp đồng thuê đất hạ tầng trong khu công nghiệp Biên Hòa 1 chuyển thành khu đô thị thương mại dịch vụ trước tháng 12 năm 2024 đối với các doanh nghiệp trong giai đoạn 1 và trước tháng 12 năm 2025 đối với các doanh nghiệp trong giai đoạn 2.

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

Ngoài vấn đề được nêu tại Mục 4.30, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng.



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung
Người lập

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024