

***" Luôn gắn kết giá trị, lợi ích
của doanh nghiệp với lợi ích
của cộng đồng và xã hội "***

D2D

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ : H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai

Số điện thoại : (0251) 3817 742

Số fax : (0251) 3817 768

Website : www.d2d.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

D2D



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2019

**BÁO
CÁO
THƯỜNG
NIÊN
2019**



1 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Sơ đồ tổ chức

Định hướng phát triển

Các rủi ro

**12 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2019**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình tài chính năm 2019

Tình hình thực hiện các dự án năm 2019

Cơ cấu cổ đông

Hoạt động thi đua và các hoạt động khác

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



37

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

Tình hình tài chính năm 2019

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2020

Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2020

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

48

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

D2D

51

QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2019

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

62

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Bản thuyết minh báo cáo tài chính



D2D

THÔNG TIN CHUNG

- ◆ Thông tin khái quát
- ◆ Quá trình hình thành và phát triển
- ◆ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- ◆ Sơ đồ tổ chức
- ◆ Định hướng phát triển
- ◆ Các rủi ro



Thông tin khái quát

Tên giao dịch		CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Tên viết tắt		CÔNG TY D2D
Giấy CNĐKDN		3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 02/08/2019
Vốn điều lệ		213.549.840.000 đồng
Địa chỉ		H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại		(0251) 3817 742
Số fax		(0251) 3817 768
Website		www.d2d.com.vn
Email		d2d@d2d.com.vn
Mã cổ phiếu		D2D
Logo Công ty		



Quá trình hình thành và phát triển

" Từ nền tảng giá trị đã kiến tạo trong hơn 1/4 thế kỷ vừa qua, Công ty D2D mong muốn sự phát triển trong thời gian tới sẽ gắn liền với những đóng góp lớn hơn, hiệu quả hơn cho sự phát triển của cộng đồng, địa phương "

1992

Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 (doanh nghiệp nhà nước) được thành lập vào ngày 14/10/1992 theo quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

2005

Công ty chuyển đổi mô hình thành công ty cổ phần. Theo đó, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 được đổi tên thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) với số vốn điều lệ là 73.5 tỷ đồng.

2006

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) chính thức đi vào hoạt động. D2D mở rộng danh mục đầu tư sang lĩnh vực đầu tư tài chính và liên doanh liên kết với một số doanh nghiệp.

D2D

" 27 NĂM 1 CHẶNG ĐƯỜNG "

2009

- D2D nâng vốn điều lệ lên 107 tỷ đồng tương ứng 10.700.000 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,7%.
- Niêm yết 10,7 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch thành phố Hồ Chí Minh và chính thức giao dịch mã chứng khoán D2D vào ngày 14/08/2009.
- Ngày 26/11/2009, D2D đã khai trương Sàn giao dịch Bất động sản tại H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2017

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 05/10/2017.
- Năm 2017 đánh dấu chặng đường 25 năm (1992-2017) hình thành và phát triển của Công ty D2D. D2D đã không ngừng phát triển, thực hiện dự án lớn, khẳng định vị thế thương hiệu, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai nói riêng, đất nước nói chung. Công ty D2D vinh dự nhận bức trướng chúc mừng của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

2019

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 02/08/2019.
- D2D nâng vốn điều lệ lên 213,55 tỷ đồng tương ứng 21.354.984 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,82%
- Giá trị tổng tài sản là 2.098,64 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 811,5 tỷ đồng.
- Công ty D2D đạt "Top 100 Sao vàng đất Việt năm 2018, 2019".



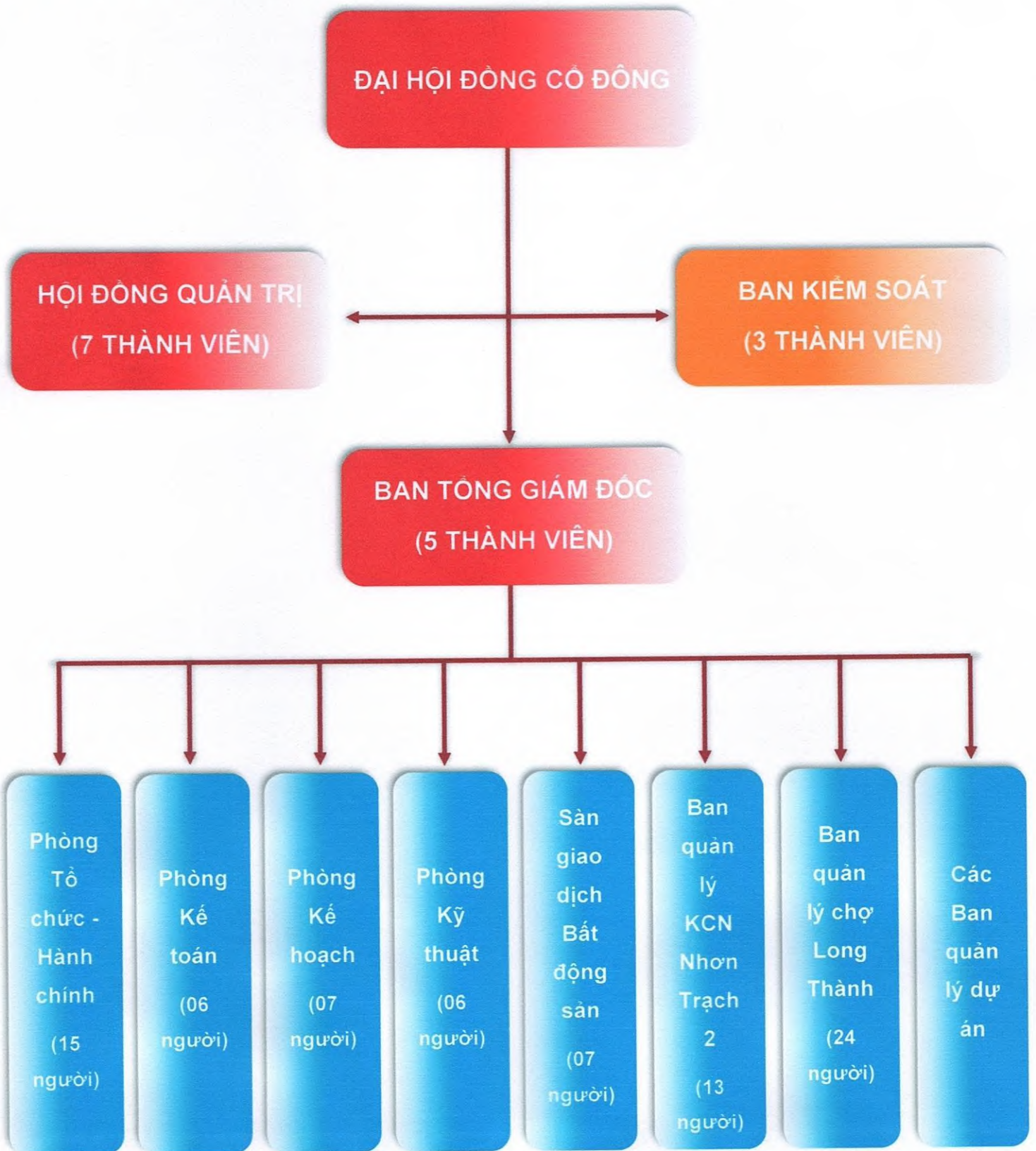
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp và khu dân cư, đầu tư kinh doanh chợ.

Địa bàn kinh doanh chính: Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, đầu tư kinh doanh chợ Long Thành tại huyện Long Thành và kinh doanh các dự án bất động sản tại tỉnh Đồng Nai.



Sơ đồ tổ chức





Định hướng phát triển

1

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Mục tiêu của Công ty là huy động và sử dụng vốn có hiệu quả theo các ngành nghề kinh doanh được cấp phép. Đồng thời nâng cao hiệu quả và tối đa hóa các khoản lợi nhuận, tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực vào sự phồn vinh và phát triển của xã hội, không ngừng phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh.

2

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

D2D sẽ tiếp tục đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, đầu tư phát triển hạ tầng các khu đô thị mới, đặc biệt là TP. Biên Hòa góp phần giải quyết các vấn đề về nhà ở, phát triển đô thị và giao thông. Bên cạnh đó, D2D sẽ quan tâm đầu tư các dự án nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân tại các khu công nghiệp và sẽ xem xét xin đầu tư các dự án về nhà ở cho công nhân an tâm phát triển sản xuất kinh doanh. Cụ thể các chỉ tiêu như sau:

- Mức tăng trưởng bình quân hàng năm là 10%.
- Tỷ lệ cổ tức là 20%/năm và tối thiểu là 10%/năm trong các trường hợp tăng vốn điều lệ.

3

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội với tốc độ cao, liên tục trong thời gian dài sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến nguồn tài nguyên và để lại hậu quả về môi trường cho thế hệ tương lai. Do đó, Ủy ban Môi trường và Phát triển của Liên Hợp Quốc đã đưa ra mục tiêu phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, mọi hoạt động kinh doanh của D2D đều ít nhiều tác động đến môi trường và cộng đồng xung quanh. Nhận thức được điều đó, Công ty đã và đang xây dựng các kế hoạch, chính sách nhằm đảm bảo thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty còn chủ trương tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



Các rủi ro



1

Rủi ro luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do vậy, bên cạnh các quy định pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán,... Công ty còn chịu sự ảnh hưởng từ các thông tư, nghị định, văn bản pháp luật quy định trong lĩnh vực xây dựng của Việt Nam như Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản,... Bên cạnh đó, Việt Nam đã và đang tiến hành công cuộc đổi mới và đẩy mạnh hội nhập kinh tế quốc tế để phù hợp với xu thế thế giới. Cùng với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật nên việc thay đổi, điều chỉnh các văn bản pháp lý, các định hướng, chủ trương phát triển kinh tế của Nhà nước diễn ra khá thường xuyên. Những sự thay đổi này có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng chủ động nghiên cứu, cập nhật những thay đổi của các chính sách để từ đó điều chỉnh, xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp.



2

Rủi ro cạnh tranh

Những năm gần đây, cùng với sự phát triển mạnh của thị trường bất động sản, nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng ngày càng cao, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều. Bên cạnh đó, còn có nhiều doanh nghiệp lớn như Công ty CP Xây dựng Coteccons, Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, Tổng công ty Sông Đà, Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam,... Thêm vào đó, sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Công ty phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu. Do đó, Công ty chủ động tăng cường nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nâng cao chất lượng sản phẩm từ đó nâng cao uy tín trong ngành và tăng hiệu quả công việc.



3

Rủi ro chậm thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, gây ra việc bị chiếm dụng vốn. Ngoài ra, việc chậm thanh toán còn xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác như chủ đầu tư không có nguồn tài chính đảm bảo do vốn ban đầu ít nên ngân hàng không bảo lãnh, hay một số chủ đầu tư có tài chính đủ nhưng cố tình kéo dài không trả tiền nợ cho nhà thầu. Điều này nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động của các công ty xây dựng nói chung và Công ty D2D. Do đó, Công ty chú trọng công tác đấu thầu: chọn lựa các dự án có quy mô và thời gian thi công phù hợp với điều kiện của Công ty, đánh giá tình hình tài chính và uy tín của chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty đưa ra các quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng để hạn chế tối đa thiệt hại.



4

Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

D2D hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do đó, vật liệu xây dựng cũng là nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu. Trong những năm qua, giá cả một số loại vật liệu xây dựng, đặc biệt là thép và cát liên tục biến động. Điều này đã có tác động không nhỏ tới chi phí xây dựng các công trình khiến nhiều doanh nghiệp xây dựng gặp không ít khó khăn. Do đó, Công ty đã chủ động tính toán, dự báo chính xác khối lượng vật tư để giảm thiểu chi phí không cần thiết, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào thi công và nâng cao trình độ đội ngũ nhân lực.



5

Rủi ro an toàn lao động

Với tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ thời tiết và thường xuyên phải làm việc trên cao. Do đó, ngành xây dựng là ngành có nhiều nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, cụ thể, trên tổng số các vụ tai nạn lao động trên cả nước thì lĩnh vực xây dựng chiếm gần 24%. Nguyên nhân chủ yếu là do người sử dụng lao động không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả.

Khi xảy ra các sự cố tai nạn không những gây tổn thất về con người, tinh thần và vật chất mà còn làm giảm sự uy tín của công ty trên thương trường. Nhận thức được những điều trên, Công ty chủ động xây dựng quy trình, biện pháp làm việc an toàn; thường xuyên kiểm tra, thay thế, bảo trì thiết bị không đảm bảo an toàn. Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động và trang bị phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động.



6

Rủi ro khác

Thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh,... đều là những yếu tố nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người. Tuy nhiên, khi những yếu tố kể trên xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu tổn thất từ các nguyên nhân bất khả kháng, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt kịp thời thông tin về thiên tai, dịch bệnh. Bên cạnh đó, xây dựng các biện pháp nhằm bảo đảm thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, đồng thời, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty.

D2D

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- ◆ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019
- ◆ Tổ chức và nhân sự
- ◆ Tình hình tài chính năm 2019
- ◆ Tình hình thực hiện các dự án năm 2019
- ◆ Cơ cấu cổ đông
- ◆ Hoạt động thi đua và các hoạt động khác
- ◆ Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

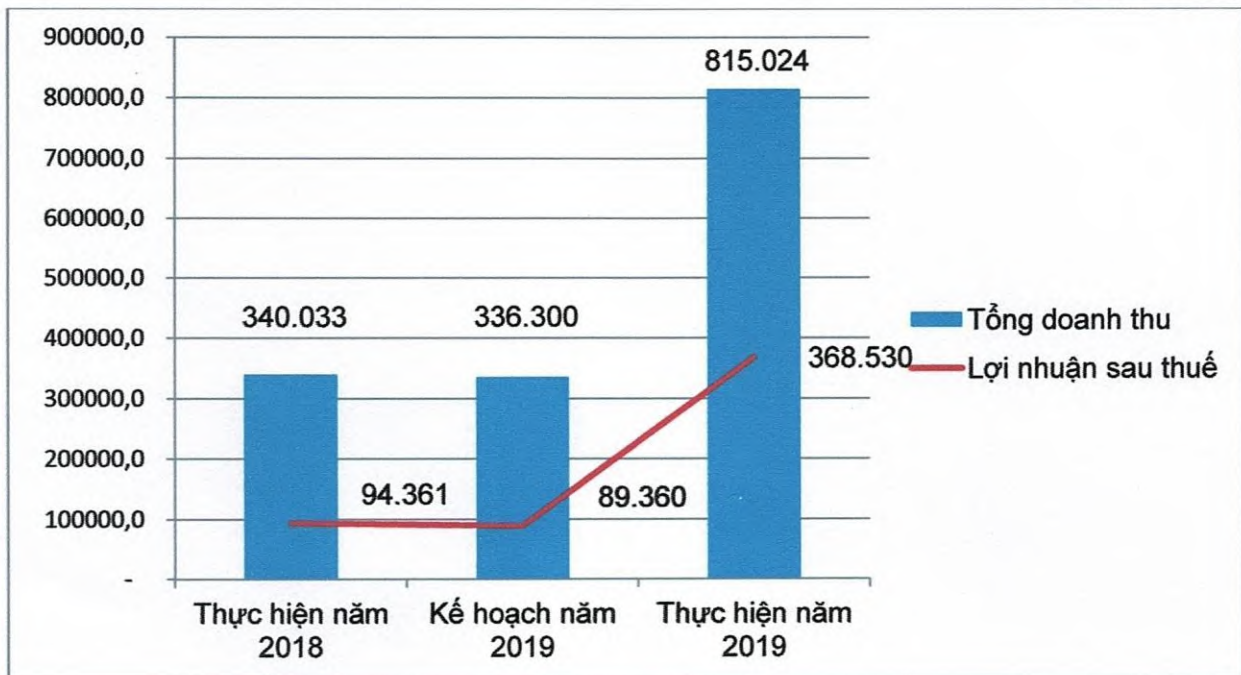
Cùng với sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam cũng như sự tăng trưởng của ngành xây dựng và bất động sản, D2D đã đạt được những thành tựu đáng khích lệ như sau:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Năm 2019		Tỷ lệ TH năm 2019 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2018	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	340.033	336.300	815.024	239,69	242,35
2	Lợi nhuận trước thuế	118.336	111.700	460.670	389,29	412,42
3	Lợi nhuận sau thuế	94.361	89.360	368.530	390,55	412,41
4	Nộp Ngân sách	94.020	80.000	224.066	238,32	280,08
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	75.122	177.769	107.750	143,43	60,61
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	37,15	35,19	137,62	370,40	391,08
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	5,93		17,56	296,00	

Tổng doanh thu năm 2019 đạt 815.024 triệu đồng, đạt 242,35% kế hoạch năm và tăng 139,69% so với năm 2018. Trong đó, cơ cấu doanh thu của Công ty, doanh thu từ kinh doanh bất động sản là lớn nhất chiếm 84,19% tổng doanh thu, tiếp theo doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp chiếm 8,03% tổng doanh thu, doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi chiếm 6,11% tổng doanh thu, còn lại là doanh thu khác. Năm 2019, lợi nhuận sau thuế đạt 368.530 triệu đồng, tăng 290,55% so với năm 2018 và đạt 412,41% kế hoạch năm. Tổng doanh thu và lợi nhuận năm 2019 tăng đột biến so với kế hoạch và so với năm 2018 do hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An*.

Đvt: Triệu đồng



❖ Hoạt động đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp:

STT	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Vốn góp theo vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ tức năm 2019 dự kiến (%)
	Đầu tư tài chính				
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250	18.000	11,78	0
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	2.500	5	15
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	4.051	1,35	15
4	Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	11.200	11.200	3,97	0
5	Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000	14.000	10	0
Cộng		48.950	49.751		

❖ Tình hình góp vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2019:

Không có.

❖ Tình hình thoái vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2019:

Không có.

❖ Cổ tức nhận được trong năm 2019 là 982.662.348 đồng, bao gồm:

- Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức năm 2019 - 15%): 607.662.348 đồng.
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức năm 2018 - 15%): 375.000.000 đồng.



Tổ chức và nhân sự

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Hồ Đức Thành	Tổng giám đốc	120.016	0,56	Người đại diện theo pháp luật, người công bố thông tin
2	Hà Quan Dũng	Phó Tổng giám đốc	0	0	
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	12	0	
4	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	20.046	0,09	
5	Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng giám đốc	3.000	0,01	
6	Trương Lưu	Kế toán trưởng	0	0	
Cộng			143.074	0,67	

❖ Những thay đổi trong Ban điều hành:

Không có.

Tổng giám đốc**Hồ Đức Thành**

Ngày sinh: 14/01/1964
Nơi sinh: TP.Vinh, tỉnh Nghệ An
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Năm 1988 - 1995	Nhân viên phòng Tài chính, Sở Tài chính Đồng Nai.
Năm 1995 - 2003	Phó phòng Nghiệp vụ 3 Cục quản lý vốn và TSNN tỉnh Đồng Nai.
Năm 2003 - 2005	Kế toán trưởng Công ty D2D.
Năm 2006 - tháng 04/2009	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2009 - 04/2010	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2010 - 04/2011	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2011 - 04/2016	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2016 - 09/2017	Chủ tịch HĐQT Công ty D2D.
Tháng 09/2017 - nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Hà Quan Dũng****Ngày sinh:** 10/05/1971**Nơi sinh:** TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ QTKD, Cử nhân QTKD

Quá trình công tác:

Năm 1993 - 1995	Lái xe Công ty TNHH CP Việt Nam.
Năm 1995 - 1997	Phó Phòng bảo hiểm con người, Công ty Bảo hiểm Bảo Việt.
Năm 1997 - 2005	Trưởng Phòng phục vụ khách hàng, Công ty Bảo hiểm Bảo Việt.
Tháng 12/2005 - 06/2006	Phó Phòng quản lý và khai thác quỹ đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
Tháng 06/2006 - 05/2011	Phó Phòng kế toán- Tài vụ kiêm Phó Phòng Hành chính tổ chức, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
Tháng 06/2011 - 04/2013	Nhân viên Sàn giao dịch bất động sản Công ty D2D.
Tháng 04/2013 - 10/2013	Phụ trách Phòng quản lý chợ Long Thành, Công ty D2D.
Tháng 10/2013 - 06/2016	Trưởng Ban quản lý chợ Long Thành, Công ty D2D.
Tháng 07/2016 - 09/2017	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 09/2017 - 04/2019	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2019 - nay	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Hồ Đình Thái**

Ngày sinh: 15/03/1969

Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Tháng 04/1994 - 12/2005 Phó phòng Kỹ thuật, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.

Tháng 01/2006 - 04/2011 Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty D2D.

Tháng 04/2011 - nay Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Nguyễn Văn Hiếu**

Ngày sinh: 15/12/1974

Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân luật, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Tháng 07/2002 - 08/2005	Cán bộ Phòng tổng hợp, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.
Tháng 08/2005 - 03/2007	Cán bộ Ban quản lý dự án Khu dân cư đường 5, Công ty D2D.
Tháng 04/2007 - 06/2011	Trưởng phòng Tổ chức - Hành chính, Công ty D2D.
Tháng 07/2011 - 05/2014	Trưởng Ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2, Công ty D2D.
Tháng 06/2014 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Trần Thị Kim Thu****Ngày sinh:** 18/03/1975**Nơi sinh:** TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Năm 1999 - 2007	Nhân viên kế toán Công ty CP Đồng Tiến.
Năm 2007 - 2008	Nhân viên kế toán Công ty D2D.
Năm 2008 - tháng 04/2016	Phó phòng Kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2016 - 01/2018	Thành viên HĐQT, Phó phòng Kế toán Công ty D2D.
Tháng 02/2018 - nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Kế toán trưởng**Trương Lưu****Ngày sinh:** 22/04/1967**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Năm 1990 - 1991	Nhân viên kế toán, Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
Năm 1991 - 1995	Kế toán trưởng Ban xây dựng cơ bản, Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
Năm 1995 - 1997	Kế toán tổng hợp, Xí nghiệp liên doanh bia Power Đồng Nai.
Năm 1997 - 1998	Kế toán tổng hợp, Cơ sở sản xuất bia thuộc Donafoods.
Năm 1998 - 2005	Phó phòng Kế toán thống kê, Công ty bia nước giải khát Đồng Nai.
Năm 2005 - 2007	Phụ trách tài chính Tổng công ty Viễn thông quân đội, Chi nhánh Đồng Nai.
Tháng 03/2007 - 03/2008	Nhân viên kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2008 - 04/2010	Phó phòng kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2010 - nay	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty D2D.

❖ Tổng số nhân viên:

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
1	Lao động có trình độ Trung cấp, Đại học trở lên	48
2	Lao động khác	36
Tổng số nhân viên		84

Chính sách tiền lương

Chế độ tiền lương được trả theo nguyên tắc đảm bảo sự công bằng, hợp lý, phù hợp với trình độ, năng lực, hiệu suất, chất lượng công việc của mỗi nhân viên và tinh thần, nhiệm vụ được phân công. Do đó, Công ty thực hiện chi trả tiền lương cho người lao động theo Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ lao động- Thương binh và xã hội để bảo đảm chất lượng cuộc sống cho cán bộ công nhân viên (CBCNV) trong Công ty. Ngoài ra, Công ty còn có các khoản lương bổ sung và các chế độ khác cho người lao động vào các dịp Lễ, Tết.

Chính sách phúc lợi

Công ty thường xuyên theo dõi và báo cáo tăng, giảm về các chế độ bảo hiểm bắt buộc để hoàn tất việc xây dựng thang lương cơ bản 2019 và các khoản hỗ trợ phù hợp với các quy định pháp luật về tiền lương, BHXH một cách kịp thời, đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động định kỳ 01 lần/năm. Ngoài ra, Công ty còn có chính sách hỗ trợ khi gia đình CBCNV gặp hoàn cảnh khó khăn, đau ốm. Bên cạnh đó, Công ty tạo điều kiện cho nhân viên tham gia sinh hoạt trong các tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên thông qua các chương trình văn hóa, văn nghệ và thể dục thể thao.



Tình hình tài chính năm 2019

❖ Tình hình tài chính:

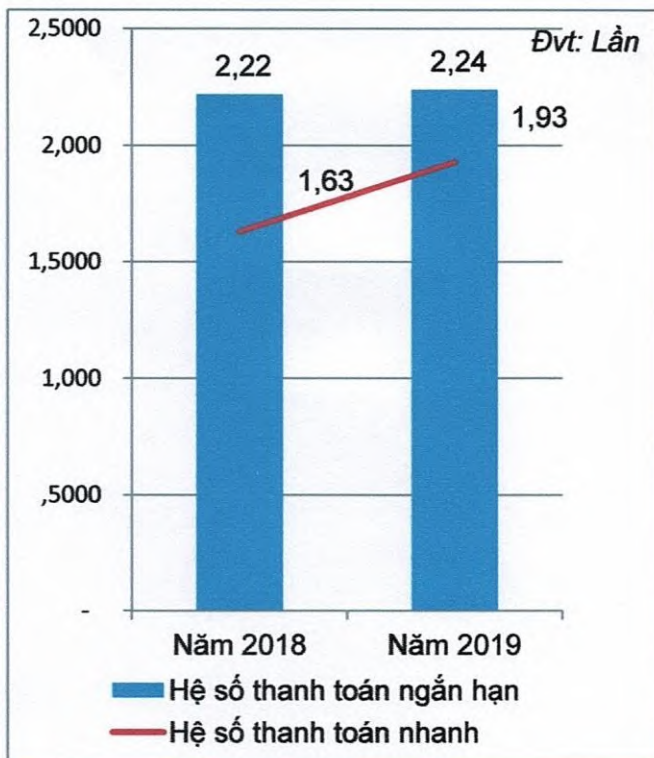
Cùng với nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, sự đồng hành, tín nhiệm và hỗ trợ của chính quyền địa phương, các đối tác, cổ đông, D2D đã có được những bước tiến dài và vững chắc. Từ nguồn vốn 474.344 triệu đồng năm 2018, đến nay, vốn chủ sở hữu đã đạt 811.505 triệu đồng, tương ứng tăng 71,08%. Năm 2019, doanh thu thuần đạt 763.774 triệu đồng, tăng 170,34% so với thực hiện năm 2018; lợi nhuận trước thuế đạt 460.670 triệu đồng, dự kiến chia cổ tức là 30%. Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, phát sinh chủ yếu từ kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An*.

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Vốn điều lệ	107.000	213.550	99,58
2	Tổng giá trị tài sản	1.590.548	2.098.644	31,94
3	Vốn chủ sở hữu	474.344	811.505	71,08
4	Tổng doanh thu	340.033	815.024	139,69
5	Doanh thu thuần	282.522	763.774	170,34
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	119.765	460.198	284,25
7	Lợi nhuận khác	(1.429)	472	133,03
8	Lợi nhuận trước thuế	118.336	460.670	289,29
9	Lợi nhuận sau thuế	94.361	368.530	290,55
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	4.065	15.822	289,23
11	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	30	30	0

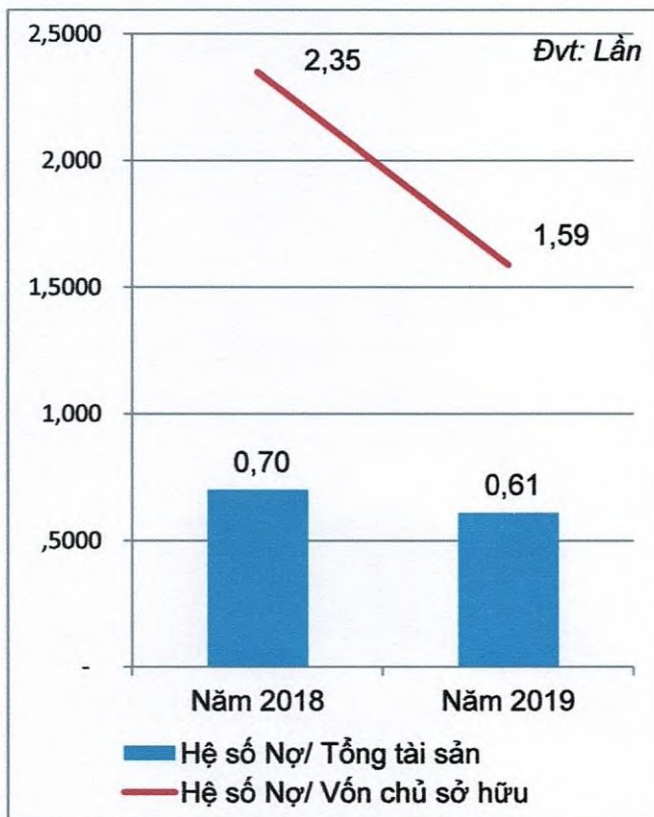
❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2018	Năm 2019
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	2,22	2,24
	Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	1,63	1,93
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,70	0,61
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,35	1,59
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Hệ số Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,18	0,36
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	0,33	0,48
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	0,42	0,60
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,37	1,38
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,06	0,18



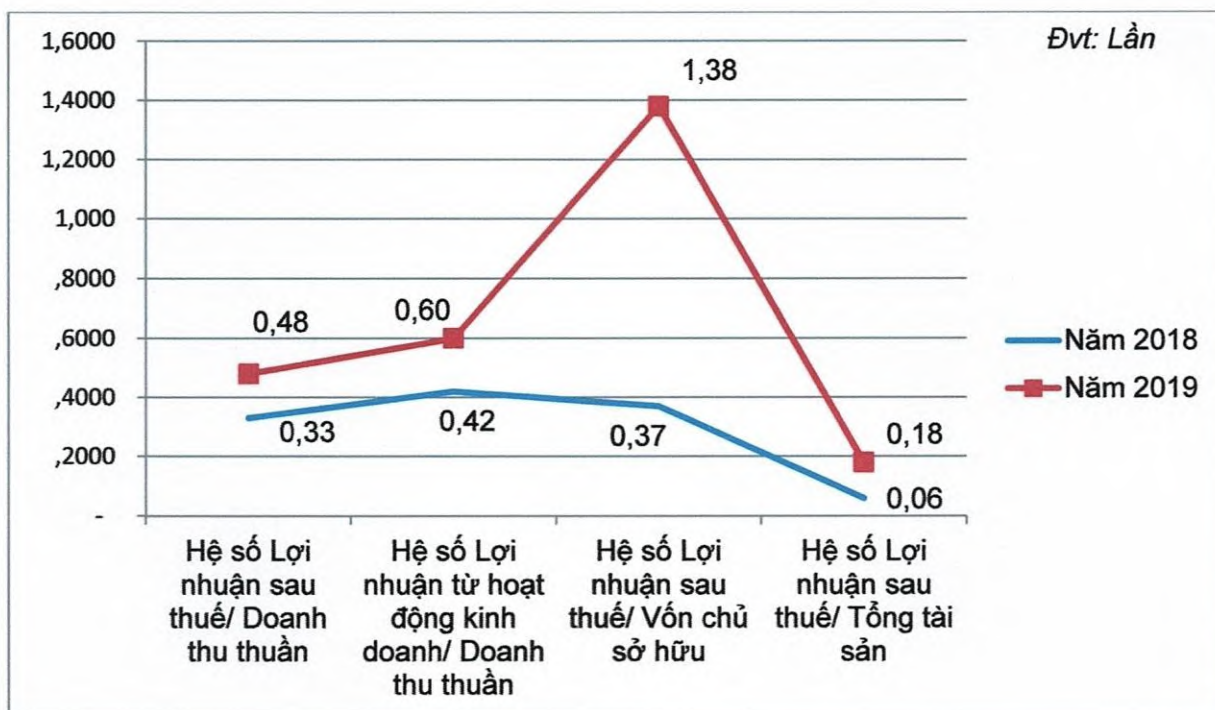
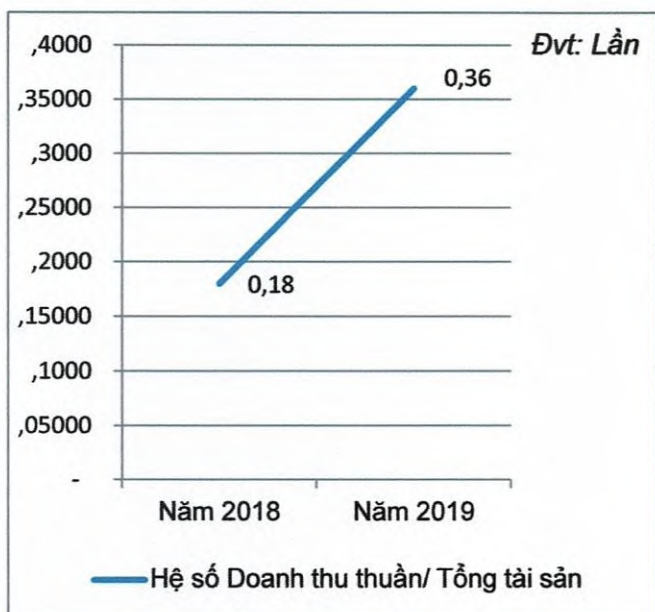
Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2019 của D2D tăng, lần lượt đạt mức 2,24 lần và 1,93 lần, tương ứng tăng 0,02 lần và 0,3 lần. Vào thời điểm cuối năm 2019, tài sản ngắn hạn tăng 401.085 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước.



Cơ cấu nguồn vốn

Nợ và vốn chủ sở hữu là hai nguồn vốn cơ bản để tài trợ vốn cho hoạt động của mỗi doanh nghiệp. Với mục tiêu hàng đầu là phát triển bền vững, D2D tập trung tăng vốn chủ sở hữu. Năm 2019, hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu giảm 0,76 lần so với năm 2018. Nợ phải trả tăng, phát sinh chủ yếu từ “Người mua trả tiền trước ngắn hạn” từ dự án *Khu dân cư Lộc An* và “Chi phí phải trả ngắn hạn” từ dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất*. Vốn chủ sở hữu tăng đáng kể từ hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An*.





Tình hình thực hiện các dự án năm 2019

Năm 2019, Công ty D2D tiếp tục triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án như sau:

1. Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
2. Dự án Khu công nghiệp Châu Đức.
3. Dự án Chợ Long Thành.
4. Dự án Khu dân cư Lộc An.
5. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.

1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. **Địa điểm:** Xã Hiệp Phước và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích dự án:** 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,72 ha. Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất là 281,72 ha, đạt tỷ lệ 100% diện tích đất cho thuê.

3. **Tổng số nhà đầu tư** vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 là 54 doanh nghiệp bao gồm 45 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đầu tư khoảng 1,6 tỷ Đô la Mỹ.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 276.353 triệu đồng.

5. Trong năm 2019, Công ty thực hiện các công việc như sau:

Thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

- Duy tu thảm nhựa bù lún đường 5A và 5C (giai đoạn 2) với chi phí là 843 triệu đồng.

- Duy tu thảm nhựa bù lún đường 7A với chi phí là 258 triệu đồng.

- Vệ sinh nạo vét hố ga thoát nước mưa, thoát nước thải với chi phí là 1.611 triệu đồng.

- Trồng thay thế cây xanh đã chết vị trí 3 giáp đường 4C với chi phí là 358 triệu đồng.

- Sửa chữa cửa thu nước hố ga thoát nước mưa, tẩm đan một số tuyến đường với chi phí là 945 triệu đồng.

- Duy tu bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng một số tuyến đường (đèn hư hỏng do thời tiết) với chi phí là 471 triệu đồng.
- Thay mới hệ thống cấp nước đường 5A và 5C với chi phí là 1.043 triệu đồng.
- Cải tạo và sửa chữa 05 cổng chào của Khu công nghiệp với chi phí là 170 triệu đồng.
- Sửa chữa hố ga thoát nước thải bị hỏng, rò rỉ đường Trần Phú với chi phí là 15 triệu đồng.
- Tư vấn lập hồ sơ thẩm định công nghệ, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định giá thiết bị và khảo sát địa chất công trình để đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m³/ngày đêm với chi phí là 516 triệu đồng.
- Sửa chữa phòng làm việc của Phó Tổng giám đốc với chi phí là 61 triệu đồng.



2 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

1. Địa điểm: KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
2. Quy mô diện tích đất cho thuê lại: 13,1 ha.
3. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 72.607 triệu đồng.
4. Trong năm 2019, Công ty thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.



3 Dự án Chợ Long Thành:

1. **Địa điểm:** Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích chợ:** 2,152 ha.

3. Chợ Long Thành được đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh), chợ cá (76 điểm kinh doanh), chợ đầu mối (điểm kinh doanh).

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 117.940 triệu đồng.

5. Trong năm 2019, Công ty thực hiện các công việc như sau:

Thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

- Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 893 triệu đồng.



4 Dự án Khu dân cư Lộc An:

1. **Địa điểm:** Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. **Quy mô diện tích dự án:** 41,166 ha.
3. **Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2008 dự kiến đến năm 2020.
4. **Tổng mức đầu tư dự án:** 336.415 triệu đồng.
5. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 324.455 triệu đồng.
6. Dự án đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng.
7. Trong năm 2019, Công ty thực hiện các công việc như sau:
 - Đầu tư công viên 6 với giá trị đầu tư là 710 triệu đồng.
 - Đầu tư công viên 2 với giá trị đầu tư là 653 triệu đồng.
 - Đầu tư chợ Lộc An với giá trị đầu tư là 6.789 triệu đồng.
 - Đầu tư siêu thị mini với giá trị đầu tư là 467 triệu đồng.
 - Chăm sóc cây xanh với chi phí là 1.148 triệu đồng.
 - Đầu tư sân đường N1 với giá trị đầu tư là 581 triệu đồng.
 - Đầu tư công viên 3,4 với giá trị đầu tư là 307 triệu đồng.
 - Đầu tư nhà liên kế phố (30 căn) với giá trị đầu tư là 18.899 triệu đồng.
 - Lắp đặt hệ thống camera an ninh với giá trị đầu tư là 904 triệu đồng.
 - Cắm mốc ranh giới, xác định chỉ giới, đánh dấu sơn từng nhà với chi phí là 172 triệu đồng.
 - Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng.



5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

1. Địa điểm: Phường Thống Nhất, tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
2. Quy mô diện tích dự án: 30,27 ha.
3. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 dự kiến đến năm 2020.
4. Tổng mức đầu tư dự án: 854.876 triệu đồng.
5. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 431.886 triệu đồng.
6. Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
 - Giai đoạn 1 (17,68 ha): Đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường giao thông, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, cấp nước, thoát nước, cây xanh tại Khu dân cư phía Bắc (6,67 ha) và Khu dân cư phía Nam (11,01 ha).
 - Giai đoạn 2: quy mô diện tích 12,59 ha.
7. Trong năm 2019, Công ty thực hiện các công việc như sau:
 - Đầu tư đường số 4, số 7 (Khu phía bắc) với chi phí là 41 triệu đồng.

- Dọn vệ sinh vỉa hè và lòng lề đường, dọn mặt bằng với chi phí là 481 triệu đồng.
- Tháo hàng rào khu phía Bắc để thi công đường số 4, số 2 và rào lại với chi phí là 12 triệu đồng.
- Làm vạch giảm tốc trên các tuyến đường N2, N3, N5, N6, D1, D2, D3, D4, D5, D6 (Khu phía nam) với chi phí là 191 triệu đồng.
- Duy tu sửa chữa vỉa hè, tấm đan hố ga, miệng thu nước mưa với chi phí là 179 triệu đồng.
- Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thẩm tra dự án, lập và đánh giá và thẩm định hồ sơ thầu, thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán đầu tư Chung cư D2D với chi phí là 1.956 triệu đồng.
- San nền và dọn dẹp mặt bằng, làm hàng rào tạm khu đất xây dựng nhà văn phòng D2D với chi phí là 272 triệu đồng.
- Lập hồ sơ điều chỉnh ranh quy hoạch dự án với chi phí là 404 triệu đồng.
- Lắp đặt hệ thống camera an ninh đường N1 (khu phía Nam) với giá trị đầu tư là 18 triệu đồng.
- Lát gạch vỉa hè phần bị hư trên các tuyến đường với chi phí là 104 triệu đồng.





Cơ cấu cổ đông

❖ Cơ cấu cổ phần:

STT	Thông tin cổ phần	
1	Số lượng cổ phần phát hành	21.354.984 cổ phần
2	Số lượng cổ phần đang lưu hành	21.309.968 cổ phần
3	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
4	Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	21.354.984 cổ phần

❖ Cơ cấu cổ đông tại ngày 14/02/2020:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập	149.094	0,70	2	0	2
	Trong nước	149.094	0,70	2	0	2
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn	12.348.000	57,82	1	1	0
	Trong nước	12.348.000	57,82	1	1	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,21	1	1	0
5	Cổ đông khác	8.812.874	41,27	1.718	30	1.688
	Trong nước	7.549.904	35,36	1.684	19	1.665
	Nước ngoài	1.262.970	5,91	34	11	23

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
Cộng		21.354.984	100	1.722	32	1.690
Trong đó	Trong nước	20.092.014	94,09	1.688	21	1.667
	Nước ngoài	1.262.970	5,91	34	11	23

❖ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2019, Công ty D2D thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

- Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông: Ngày 05/07/2019.
- Số cổ phần đã phân phối: 10.654.984 cổ phần.
- Tổng giá trị phát hành bổ sung: 106.549.840.000 đồng.
- Ngày giao dịch cổ phiếu bổ sung: Ngày 19/08/2019.

❖ Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 45.016 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: Không có.

❖ Các chứng khoán khác: Không có.



Hoạt động thi đua và các hoạt động khác

Trong năm 2019, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đạt được những thành tích như sau:

1. Công ty đạt "Top 100 Sao vàng đất Việt năm 2019".

2. Công ty được khen thưởng danh hiệu "Doanh nghiệp xuất sắc" và ông *Hồ Đức Thành*, Tổng giám đốc, được khen thưởng danh hiệu "Doanh nhân xuất sắc" của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016-2018.

3. Tập thể công ty đạt "Tập thể lao động xuất sắc năm 2019".

4. Chi bộ đạt "'Tổ chức cơ sở Đảng trong sạch, vững mạnh, tiêu biểu" với 02 Đảng viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và 40 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ.

5. Công ty có 03 tập thể đạt “Tập thể lao động xuất sắc” và 04 tập thể đạt “Tập thể lao động tiên tiến”.

6. Công ty đã bình xét được 05 cá nhân để đề nghị UBND Tỉnh tặng bằng khen vì đã có thành tích xuất sắc trong năm 2019, 08 cá nhân đạt danh hiệu “Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở” và 70 cá nhân đạt danh hiệu “Lao động tiên tiến”.

❖ Hoạt động đoàn thể và các công tác khác:

Cấp ủy chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (42 đảng viên), chi đoàn thanh niên (09 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (84 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ, thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức, thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn Năng suất- Chất lượng- Hiệu quả với quyền lợi của người lao động, luôn quan tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết, tổ chức tham quan du lịch Nhật Bản và Trung Quốc.

❖ Hoạt động đào tạo người lao động:

Theo Luật giáo dục nghề nghiệp, doanh nghiệp có trách nhiệm chính trong việc đào tạo nghề cho lao động trong doanh nghiệp. Bên cạnh đó, để đáp ứng kịp với tốc độ phát triển của nền kinh tế và công nghệ hiện tại, doanh nghiệp cần đẩy mạnh tập trung đào tạo tay nghề cho người lao động để bắt kịp với xu thế. Trong năm 2019, công ty đã cử 17 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 253 triệu đồng.



Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

❖ Báo cáo liên quan đến môi trường:

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường không chỉ là thực hiện nghĩa vụ về pháp luật, mà bảo vệ và cải tạo môi trường còn nhằm tránh những tác động, hậu quả xấu có thể xảy ra trong tương lai, để lại môi trường trong lành cho thế hệ sau tồn tại và phát triển. Ngoài ra, bảo vệ môi trường còn góp phần giúp Công ty phát triển bền vững, kiểm soát ô nhiễm, tiết kiệm chi phí và quan trọng nhất là tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên khó tái tạo. Do đó, D2D chủ động kiểm soát và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường. Đồng thời, Công ty còn đưa ra các chính sách bảo vệ trường nhằm bảo đảm trong quá trình hoạt động tuân thủ đúng theo quy định Pháp luật về môi trường.

❖ Tiêu thụ năng lượng:

Xây dựng là một trong những ngành tiêu thụ năng lượng rất lớn, ở hầu hết các giai đoạn trong chu trình sống của công trình. Theo số liệu của các nước tiên tiến, tổng năng lượng tiêu thụ cho các công trình xây dựng đã chiếm đến 40% - 70% tổng năng lượng cung cấp cho đô thị. Từ thiết kế, thi công, khai thác sử dụng công trình đến sản xuất vật liệu xây dựng đều phải tiêu thụ năng lượng. Việc tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả không chỉ góp phần làm giảm chi phí cho doanh nghiệp mà còn phù hợp với mục tiêu của Chính phủ, đảm bảo an ninh năng lượng, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, khi biến đổi khí hậu xảy ra mạnh mẽ thì vấn đề tiết kiệm năng lượng không phải là chuyện của riêng ngành xây dựng. Đó là công việc chung của mọi ngành, nếu không chung tay góp sức, thì kết quả rất hạn chế. Nhận thức được điều đó, D2D đã nghiên cứu, xây dựng những chính sách và biện pháp góp phần tiết kiệm, giảm thiểu năng lượng không cần thiết. Cụ thể, trong năm 2019, Công ty đã tiêu thụ các nguồn năng lượng như sau:

STT	Năng lượng sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2019
1	Điện (kwh)	1.195.682
2	Xăng (lít)	18.000

❖ Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm):

Trên công trường xây dựng, nước được dùng để cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân ở lán trại, cũng như dùng để phục vụ cho thi công và chữa cháy. Nước dùng cho thi công sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như: phục vụ cho công tác xây trát (trộn vữa, nhúng gạch, tưới tường, quét vôi), cho công tác bê tông (rửa đá dăm, sỏi, cát, trộn và tưới bê tông, v.v...), cho các loại máy móc thi công và công cụ vận chuyển khác nhau (làm nguội động cơ của các máy ép khí, máy đào đất, rửa ô tô, cung cấp cho các đầu máy xe lửa, v.v...). Ngoài ra nước còn phục vụ cho công tác như: sơn, cách thủy, nhào trộn đất sét cho các xưởng phụ, v.v... (gia công cấu kiện kim loại, các chi tiết bê tông cốt thép). Việc cấp nước cho công trường rất quan trọng, tuy nhiên, do biến đổi khí hậu nguồn nước ngày càng khan hiếm. Vì vậy, tiết kiệm nước không chỉ tiết kiệm chi phí mà còn giúp bảo vệ môi trường và phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững mà Liên Hiệp Quốc đã đề ra. D2D đã tính toán, thực hiện những chính sách góp phần giảm thiểu lượng nước tiêu thụ. Cùng với đó, Công ty thường xuyên tuyên truyền cho người lao động về việc tiết kiệm nước để nâng cao ý thức của nhân viên. Cụ thể, năm 2019, Công ty đã sử dụng nguồn nước cấp và nước ngầm như sau:

STT	Nước sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2019
1	Nước cấp (m ³)	18.047
2	Nước ngầm (m ³)	0

❖ Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Đối với D2D, công tác xã hội - từ thiện không chỉ là trách nhiệm mà còn nằm trong triết lý kinh doanh. Sau 27 năm thành lập và phát triển, với sự tăng trưởng toàn diện và đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường và địa phương, Công ty nhận thấy trách nhiệm đền đáp và chia sẻ, chứ không chỉ tìm kiếm lợi nhuận. Nhất là ở thời điểm hiện tại, điều kiện kinh tế của đất nước còn hạn hẹp nhưng phải chăm lo cho hàng triệu gia đình thương binh, liệt sĩ; hàng triệu người nhiễm chất độc cam, đồng bào vùng sâu, vùng xa hay cứu trợ người dân vùng thiên tai. Do vậy, Công ty thường xuyên đóng góp, ủng hộ các chương trình xã hội, từ thiện nhiều ý nghĩa như: xây dựng nhà tình nghĩa, ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, xây dựng nhà tình thương, ủng hộ đồng bào bị bão lụt,... góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2019, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 3.716 triệu đồng.



D2D

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- ◆ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019
- ◆ Tình hình tài chính năm 2019
- ◆ Kế hoạch phát triển trong tương lai
- ◆ Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2020
- ◆ Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2020
- ◆ Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

Năm 2019, Công ty D2D có nguồn doanh thu chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* và dự án *Khu dân cư Lộc An*. Bên cạnh đó, nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê lại đất tại dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và hoạt động kinh doanh chợ tại dự án *Chợ Long Thành* tiếp tục góp phần vào sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

Dưới sự lãnh đạo của Cấp ủy chi bộ và Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty D2D đã hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức đáng kể cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện.

Tình hình tài chính năm 2019

❖ Tình hình tài sản:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2018	Năm 2019	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	1.037.991	1.439.076	38,64
2	Tài sản dài hạn	Triệu đồng	552.557	659.569	19,37
Tổng cộng tài sản			1.590.548	2.098.644	31,94

Tổng giá trị tài sản tăng từ 1.590.548 triệu đồng lên 2.098.644 triệu đồng (tăng 508.097 triệu đồng, tương đương tăng 31,94%), phát sinh chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An*.

“Tài sản ngắn hạn” tăng từ 1.037.991 triệu đồng lên 1.439.076 triệu đồng (tăng 401.085 triệu đồng, tương đương tăng 38,64%), phát sinh chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An* làm tăng các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 3-12 tháng là 485.010 triệu đồng.

“Tài sản dài hạn” tăng từ 552.557 triệu đồng lên 659.569 triệu đồng (tăng 107.012 triệu đồng, tương đương tăng 19,37%), phát sinh chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An* làm tăng các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng là 84.000 triệu đồng.

❖ Tình hình tăng, giảm tài sản cố định và bất động sản đầu tư:**1. Tài sản cố định hữu hình tăng 149 triệu đồng, bao gồm:**

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 55,3 triệu đồng do sửa chữa văn phòng Ban quản lý khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- Máy móc thiết bị: Tăng 45,3 triệu đồng do đầu tư hệ thống trung tâm báo cháy tại chợ Long Thành.
- Thiết bị quản lý và tài sản khác: Tăng 48,4 triệu đồng, trong đó: Ipad Pro 129 (43 triệu đồng), thảm cỏ vỉa hè trước văn phòng Ban quản lý khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 (5,4 triệu đồng).

2. Bất động sản đầu tư (Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2) tăng 2.921 triệu đồng, bao gồm:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 2.128 triệu đồng, bao gồm: Đường 5A-5C (802 triệu đồng), đường 5A-5C còn lại và 7A, 7B, 7C (225 triệu đồng), hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn đường 5A-5C còn lại & 7A, 7B, 7C (656 triệu đồng), lát gạch vỉa hè đường 7A và 7B (12 triệu đồng), hồ phòng ngừa ứng phó sự cố (36 triệu đồng), tuyến cống thoát nước D1000 đoạn từ Công ty Hualon đến Công ty LG Vina (128 triệu đồng), cống D1200 thoát nước mưa ngang đường (269 triệu đồng).
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 451 triệu đồng do hệ thống chiếu sáng, trạm biến áp đường 5A-5C.
- Tài sản khác: Tăng 342 triệu đồng do trồng cây xanh tập trung đường 4C, 6A.

❖ Tình hình nợ phải thu:**1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải thu tại doanh nghiệp:**

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải thu.
- Việc thực hiện đơn đốc thu hồi công nợ: Định kỳ hàng tháng, công ty thực hiện phát hành văn bản yêu cầu thanh toán đối với từng đối tượng nợ phải thu.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm phối hợp với Sàn giao dịch bất động sản, Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Ban quản lý chợ Long Thành trong việc theo dõi và đơn đốc thu hồi công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.

2. Phân tích tình hình nợ phải thu tại doanh nghiệp:

- Các khoản phải thu ngắn hạn đến 31/12/2019 là 69.944 triệu đồng, bao gồm:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 25.544 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 36,52% "Các khoản phải thu ngắn hạn" (đã trừ trích lập dự phòng 613 triệu đồng). Phải thu ngắn hạn của khách hàng phát sinh chủ yếu từ khoản phải thu Công ty TNHH Hualon (VN) là 5.478 triệu đồng, phải thu Công ty TNHH Trường Thạch là 599 triệu đồng và phải thu khách hàng tại dự án *Khu dân cư Lộc An* là 18.254 triệu đồng.

Trả trước cho người bán ngắn hạn là 9.918 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 14,18% "Các khoản phải thu ngắn hạn") là các khoản tạm ứng cho người bán.

Phải thu ngắn hạn khác là 34.482 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 49,3% "Các khoản phải thu ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa của dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* là 9.393 triệu đồng, thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển quyền sử dụng đất của dự án *Khu dân cư Lộc An* là 4.475 triệu đồng và khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là 20.573 triệu đồng.

- Các khoản phải thu dài hạn đến 31/12/2019 là 6.778 triệu đồng và đã trích lập dự phòng toàn bộ các khoản phải thu dài hạn này, bao gồm:

Phải thu dài hạn của khách hàng là 302 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,45% "Các khoản phải thu dài hạn").

Phải thu dài hạn khác là 6.476 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 95,55% "Các khoản phải thu dài hạn"), phát sinh chủ yếu từ khoản phải thu lãi cho vay đối với Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 là 6.227 triệu đồng.

❖ Tình hình nợ phải trả:

1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải trả tại doanh nghiệp:

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải trả.

- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm trong việc theo dõi và thanh toán công nợ.

- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.

- Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

2. Phân tích tình hình nợ phải trả tại doanh nghiệp:

- Nợ phải trả quá hạn: Không có.

- Khả năng thanh toán nợ đến hạn là 2,24 lần: Công ty có khả năng thanh toán nợ ngắn hạn.

Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 1,56. "Nợ phải trả" là 1.287.140 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" là 449.878 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 34,95% "Nợ phải trả"), "Chi phí phải trả ngắn hạn" là 100.440 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 7,8% "Nợ phải trả"), "Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn" là 23.745 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,84% "Nợ phải trả"), "Quỹ khen thưởng, phúc lợi" là 22.024 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,71% "Nợ phải trả") và "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" là 644.398 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 50,06% "Nợ phải trả").

- Nợ ngắn hạn đến 31/12/2019 là 642.686 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ:

Phải trả cho người bán ngắn hạn là 844 triệu đồng.

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 449.878 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 70% "Nợ ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu dân cư Lộc An*.

Chi phí phải trả ngắn hạn là 100.440 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 15,63% "Nợ ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất*.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là 23.745 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 3,69% "Nợ ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 22.024 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 3,43% "Nợ ngắn hạn").

- Nợ dài hạn đến 31/12/2019 là 644.454 triệu đồng, chủ yếu từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 644.398 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% "Nợ dài hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.

❖ Tình hình lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp:

Trong năm 2019, lưu chuyển tiền thuần là (34.328 triệu đồng), dòng tiền chi ra chủ yếu là từ việc gửi tiền ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 5,3%/năm đến 8,2%/năm và từ việc thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2018. Dòng tiền thu vào phát sinh từ hoạt động kinh doanh là 540.569 triệu đồng, chủ yếu là từ hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An*. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động đầu tư (558.835 triệu đồng) chủ yếu là từ việc gửi tiền ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động tài chính (16.062 triệu đồng) là thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2018.



Kế hoạch phát triển trong tương lai

Thị trường bất động sản năm 2019 vẫn đang phát triển và xu hướng này sẽ tiếp tục trong năm 2020. Thị trường Việt Nam đang rất thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi. Dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ, tập trung lớn ở các đô thị nên sức cầu lớn. Các công trình giao thông trọng điểm liên tục được triển khai như các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường vành đai,... và dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành là cú hích cho thị trường bất động sản trở nên sôi động. Công ty sẽ có thêm nhiều cơ hội đầu tư và kinh doanh.

Năm 2020 cũng là năm Công ty tiếp tục thực hiện *Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi* nhằm định hướng hoạt động và đưa Công ty phát triển lên một tầm cao mới.

Với những chủ trương và phương hướng kinh doanh hợp lý, khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm đầu tư, kinh doanh bất động sản đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2020 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2020 được xác định như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2020
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	413.805
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	221.455
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	178.684
4	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	85.000
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	209.233
6	Cổ tức dự kiến	%	30



Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2020

1

Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

2. Giá trị đầu tư năm 2020 dự kiến là 116.600 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000m³/ngày đêm với giá trị đầu tư là 105.500 triệu đồng.
- Đầu tư hồ phòng ngừa ứng phó sự cố (giai đoạn 2), 10.000m³ với giá trị đầu tư là 4.000 triệu đồng.
- Thay thế gạch vỉa hè đường 5A và 5C với chi phí là 900 triệu đồng.
- Cải tạo sửa chữa nâng miệng, nắp hố ga thoát nước thải với chi phí là 2.000 triệu đồng.
- Duy tu thảm nhựa bù lún đường với chi phí là 1.500 triệu đồng.
- Cải tạo sửa chữa hệ thống điện chiếu sáng với chi phí là 1.500 triệu đồng.
- Cải tạo sửa chữa văn phòng ban quản lý với chi phí là 700 triệu đồng.
- Đầu tư mương thoát nước mưa cho Công ty Đồng Tiến và Việt Hàn với giá trị đầu tư là 500 triệu đồng.

2 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

1. Trong năm 2020, Công ty đầu tư xây dựng nhà xưởng để cho thuê lại.
2. Thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại nhà xưởng.

3 Dự án Chợ Long Thành:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
2. Giá trị đầu tư năm 2020 dự kiến là 1.200 triệu đồng, bao gồm:
 - Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 1.000 triệu đồng.
 - Duy tu bảo dưỡng chợ với chi phí là 200 triệu đồng.

4 Dự án Khu dân cư Lộc An:

Giá trị đầu tư năm 2020 dự kiến là 6.750 triệu đồng, bao gồm:

- Bảo dưỡng cây xanh toàn khu với chi phí là 2.450 triệu đồng.
- Đầu tư công viên 1 (phần xây dựng) với giá trị đầu tư là 2.500 triệu đồng.
- Đầu tư nhà để xe máy với giá trị đầu tư là 300 triệu đồng.
- Đầu tư nhà vệ sinh công cộng với giá trị đầu tư là 500 triệu đồng.
- Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 1.000 triệu đồng.

5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

Giá trị đầu tư năm 2020 dự kiến là 84.683 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư đường số 4, số 7 (khu phía bắc) với giá trị đầu tư là 7.000 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống điện sinh hoạt đường số 4, số 7 (khu phía bắc) với giá trị đầu tư là 1.140 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống chiếu sáng đường số 4, số 7 (khu phía bắc) với giá trị đầu tư là 868 triệu đồng.
- Đầu tư đường N7 (từ giao N7-D6 đến N7-D7), đường D6 (từ giao N7-D6 đến giao N8-D6) - khu phía nam với giá trị đầu tư là 9.100 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống điện sinh hoạt đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 2.200 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống chiếu sáng đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 868 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống cấp nước đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 950 triệu đồng.
- Dọn vệ sinh lòng lè đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 500 triệu đồng.
- Lập hồ sơ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 1.467 triệu đồng.
- Lập hồ sơ thiết kế điều chỉnh các tuyến đường còn lại theo quy hoạch điều chỉnh với chi phí là 300 triệu đồng.

- Duy tu sửa chữa vỉa hè, tấm đan, miệng thu nước mưa, cắt tỉa cây xanh với chi phí là 190 triệu đồng.
- San nền (sau khi giải phóng mặt bằng) với chi phí là 400 triệu đồng.
- Đầu tư công viên cây xanh với giá trị đầu tư là 300 triệu đồng.
- Đầu tư Nhà văn phòng D2D (1 khối 7 tầng) với giá trị đầu tư là 31.600 triệu đồng.
- Đầu tư Chung cư D2D (2 khối 8 tầng và 1 khối 9 tầng) với giá trị đầu tư là 27.800 triệu đồng.

6 Các dự án mới:

Đối với các dự án mới như dự án **Chỉnh trang Khu dân cư phường Thống Nhất và đường trung tâm TP. Biên Hòa**, dự án **Cầu Thống Nhất và đường kết nối ra cầu An Hào**, dự án **Khu dân cư Quán Thủ**, dự án **Đường CMT8 nối dài** và **Khu dân cư Long Khánh** đang ở giai đoạn sơ khởi, Công ty D2D đang tiếp tục nhận được sự chỉ đạo, góp ý, đề xuất của các Sở, Ban, Ngành về việc đầu tư dự án. Vì vậy, sau khi được các cơ quan chức năng chấp thuận, Công ty D2D sẽ xin giới thiệu địa điểm, thuê đơn vị tư vấn lập dự án và tiến hành các thủ tục, các bước triển khai thực hiện dự án.



Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2020



Công tác thị trường

- Sàn Giao dịch BĐS và Ban quản lý KCN Châu Đức thực hiện tốt công tác quảng bá thương hiệu, tiếp thị và kinh doanh.
- Ban quản lý chợ Long Thành và Ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2 tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý để tạo môi trường kinh doanh ổn định cho các tiểu thương chợ Long Thành và các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp.



Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự

- Hoàn thiện tổ chức bộ máy nhân sự trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả đáp ứng Đề án tái cơ cấu.
- Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.
- Tăng cường công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của CBCNV và đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của Công ty.



Công tác phát triển dự án mới

- Tập trung dự án mới về phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị TP. Biên Hòa.
- Nghiên cứu triển khai các dự án liên quan nhà ở phục vụ công nhân KCN, nhà ở xã hội.



Công tác đối ngoại

- Tiếp tục thực hiện tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp. Gắn chiến lược phát triển của công ty với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi giúp công ty phát triển vững chắc hơn.
- Duy trì mối quan hệ sâu rộng trong các hoạt động SXKD để có được sự đồng thuận, giúp đỡ và hướng dẫn kịp thời nhằm nâng cao chất lượng quản lý, thực hiện tốt hơn chính sách pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế của các dự án.
- Tiếp tục thực hiện thoái vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp để tập trung nguồn lực thực hiện tốt hơn các dự án.



Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

❖ Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

Việc đẩy mạnh phát triển công nghiệp, dịch vụ; quá trình đô thị hoá, sự gia tăng dân số quá cao, các thảm họa do thiên tai và những diễn biến xấu về khí hậu toàn cầu đang tăng, gây áp lực lớn lên môi trường. Vì vậy, vấn đề bảo vệ môi trường đang là vấn đề được nhiều cơ quan chức năng, đơn vị, cộng đồng quan tâm. Nhận thức được điều đó, Công ty D2D đã triển khai nhiều biện pháp để bảo vệ môi trường. Cụ thể, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường bao gồm công tác xử lý nước thải, xử lý khí thải và quản lý chất thải như sau:

- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 có Nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 10.000 m³/ngày đêm để đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải trong Khu công nghiệp.
- 1 Chợ Long Thành có Trạm xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 450 m³/ngày đêm. Kết quả xử lý: Đạt quy chuẩn môi trường Việt Nam QCVN 40:2011/BTNMT cột B- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- 2 Kết quả quan trắc chất lượng môi trường không khí xung quanh tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2: Đạt quy chuẩn môi trường hiện hành QCVN 05:2013/ BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- 3 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều có bố trí địa điểm trung chuyển, kho lưu trữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.

❖ Đánh giá liên quan đến người lao động:

Xác định con người là sức mạnh cốt lõi, Công ty luôn chú trọng đến chất lượng sống của mỗi người lao động. Công ty luôn đảm bảo chi trả lương đúng hạn và đóng đầy đủ bảo hiểm xã hội cho toàn thể cán bộ công nhân viên. Ngoài ra, Công ty còn có chính sách thưởng dựa trên mức độ hoàn thành công việc của mỗi cá nhân và định kỳ tổ chức khám sức khỏe cho nhân viên trong Công ty. Bên cạnh đó, với đặc thù thuộc ngành xây dựng, Công ty còn chú trọng đầu tư trang thiết bị bảo hộ lao động, nhằm đảm bảo sự an toàn cho từng nhân viên khi làm việc.

❖ Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Sự phát triển của cộng đồng liên quan mật thiết đến sự phát triển của Công ty. Vấn đề trách nhiệm cộng đồng của doanh nghiệp còn trở thành mục tiêu chiến lược để xây dựng nền kinh tế bền vững của doanh nghiệp trong phạm vi nội bộ doanh nghiệp, hoạt động kinh doanh và cộng đồng. Do đó, Công ty tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



D2D

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ❖ **Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**
- ❖ **Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác**
- ❖ **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc**



Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

THUẬN LỢI

1. Sự quan tâm và hỗ trợ của chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
2. Công ty D2D là Công ty niêm yết có khả năng tài chính để thực hiện nhiều dự án.
3. Công ty thực hiện chiến lược đầu tư hợp lý trong triển khai các dự án nên tương đối chủ động về nguồn vốn.
4. Yêu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam nói chung và tỉnh Đồng Nai nói riêng nhất là trong lĩnh vực phát triển hạ tầng đang và sẽ mở ra nhiều cơ hội đầu tư. Sức mua của người dân ngày càng tăng cũng góp phần thúc đẩy lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản mang lại hiệu quả.

KHÓ KHĂN

1. Hiện tại, quy trình và thời gian thực hiện công tác bồi thường giải tỏa, hỗ trợ, tái định cư còn mất nhiều thời gian. Ngoài ra, còn có những trường hợp chưa đồng thuận về bồi thường giải tỏa, cản trở bàn giao mặt bằng đã ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thực hiện dự án.
2. Một số chính sách mới về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư hạ tầng, khai thác tài nguyên chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng và thuận lợi cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.



Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

1. Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
2. Giám sát tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.
3. Theo đề nghị của Tổng giám đốc, bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty và quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý.
4. Góp ý về số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.
5. Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
6. Góp ý về những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của công ty.
7. Giám sát việc chuẩn bị các bản dự toán hàng năm và hàng quý của công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của công ty theo kế hoạch kinh doanh.
8. Giám sát việc thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ; các quy chế của công ty; các nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.



Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị đánh giá rằng Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo và điều hành các phòng, ban và tập thể cán bộ công nhân viên đạt được những kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2019. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt. Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Hội đồng quản trị nhận xét rằng các thành viên Ban Tổng giám đốc có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.

D2D

QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2019

- ◆ Hội đồng quản trị
- ◆ Ban kiểm soát
- ◆ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	120.016	0,56
3	Trương Lưu	Thành viên HĐQT	0	0
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	3.000	0,01
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	0	0
6	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT độc lập	198.340	0,93
7	Phạm Đức Tùng	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
Cộng			321.356	1,50

❖ Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đào tạo
1	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	14-15/11/2013
2	Trương Lưu	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	20-21/10/2012

❖ Danh sách thành viên HĐQT là thành viên HĐQT, thành viên HĐQT tại các doanh nghiệp khác:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
1	Hồ Đức Thành	1. Thành viên HĐQT 2. Thành viên HĐQT 3. Thành viên HĐQT	Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai Công ty CP KCN Định Quán

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
2	Thái Vũ Đoài	1. Chủ tịch HĐQT	Công ty CP TNHH Phúc Hiếu
		2. Thành viên HĐQT	Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai
		3. Chủ tịch HĐQT	Công ty CP KCN Định Quán
3	Phạm Đức Tùng	Chủ tịch HĐQT	Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC

❖ **Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:**

Không thành lập tiểu ban.

❖ **Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:**

1. **Ông Thái Vũ Đoài - Thành viên HĐQT độc lập:**

Chịu trách nhiệm chính trước Hội đồng quản trị về các lĩnh vực được phân công quản lý bao gồm:

- Công tác định mức lao động và theo dõi việc thực hiện.
- Các chế độ chính sách về Hợp đồng lao động (tuyển dụng, đào tạo, kỷ luật lao động, cho thôi việc, sa thải).
- Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án.
- Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của Công ty.
- Các nhiệm vụ khác được Hội đồng quản trị giao.

2. **Ông Phạm Đức Tùng - Thành viên HĐQT độc lập:**

Chịu trách nhiệm chính trước Hội đồng quản trị về các lĩnh vực được phân công quản lý bao gồm:

- Các chế độ chính sách đối với người lao động (tiền lương, tiền thưởng, phụ cấp lương, tiền cơm trưa, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, ...); công tác an toàn lao động.
- Công tác Thi đua khen thưởng; việc thực hiện Quy chế dân chủ của Công ty.

- Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án.
- Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của Công ty.
- Các nhiệm vụ khác được Hội đồng quản trị giao.

❖ **Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tham gia chương trình về quản trị công ty trong năm 2019:**

Không có.

❖ **Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019:**

Hội đồng quản trị tổ chức 05 cuộc họp và thực hiện 04 lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề sau:

STT	Nội dung
1.	Chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
2.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2018.
3.	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2019.
4.	Phê duyệt quyết toán Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2018.
5.	Thông qua kế hoạch về Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2019.
6.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2018 của Hội đồng quản trị.
7.	Thông qua kế hoạch hoạt động đầu tư XDCCB năm 2019.
8.	Công tác tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
9.	Chi cổ tức đợt 2 năm 2018.
10.	Chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.
11.	Phê duyệt đầu tư dự án Chung cư D2D.

STT	Nội dung
12.	Thông qua Hợp đồng với Tổ chức có liên quan để thi công xây dựng 14 căn nhà liên kế phố tại dự án Khu dân cư Lộc An.
13.	Thông qua các hồ sơ chuẩn bị cho việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và triển khai thực hiện phương án phát hành.
14.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý I/2019.
15.	Thông qua báo cáo hoạt động Quý I/2019 của Hội đồng quản trị.
16.	Phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị.
17.	Bổ sung Kế hoạch hoạt động đầu tư XDCB năm 2019.
18.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ hai của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải.
19.	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
20.	Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung với Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) theo quy định của pháp luật hiện hành.
21.	Sửa đổi Điều lệ Công ty theo mức vốn điều lệ mới do thực hiện phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
22.	Đầu tư mở rộng Nhà máy xử lý nước thải tập trung, giai đoạn 3 tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
23.	Thông qua khung giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Châu Đức.
24.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2019.
25.	Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2019 của Hội đồng quản trị.
26.	Thông qua việc tài trợ Quỹ khuyến học tỉnh Đồng Nai năm 2019.
27.	Thông qua việc ủng hộ các chương trình an sinh xã hội tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu năm 2019.
28.	Thông qua việc ủng hộ trồng cây xanh Trung đoàn 935 tại phường Tân Phong.

STT	Nội dung
29.	Thông qua bổ sung Kế hoạch hoạt động đầu tư XDCB năm 2019.
30.	Thông qua việc thực hiện hạng mục Vệ sinh KCN Nhơn Trạch 2.
31.	Thông qua việc hỗ trợ bồi thường cho các hộ dân ở khu vực Chung cư D2D và công viên.
32.	Thông qua giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại KCN Châu Đức.
33.	Thông qua việc thực hiện hạng mục Vệ sinh chợ Long Thành.
34.	Thông qua việc hỗ trợ đầu tư đường điện hạ thế cho huyện Vĩnh Cửu.
35.	Thông qua việc sửa đổi Quy chế quản lý tài chính.
36.	Thông qua việc sửa đổi Quy chế chi tiêu nội bộ.
37.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 09 tháng đầu năm 2019.
38.	Thông qua báo cáo hoạt động 09 tháng đầu năm 2019 của Hội đồng quản trị.
39.	Thông qua chủ trương thực hiện nghiên cứu hợp tác đầu tư kinh doanh dự án Khu công nghiệp tại tỉnh Hưng Yên.
40.	Thông qua việc hỗ trợ bồi thường cho các hộ dân ở khu vực Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.



Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	0	0
2	Vũ Trọng Dũng	Thành viên BKS	560	0,003
3	Lê Thanh Thúy	Thành viên BKS	500	0,002
Tổng cộng			1.060	0,005

❖ Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát năm 2019:

- Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã hoạt động theo chức năng và nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và có những ý kiến đóng góp cho công tác kế toán cũng như trong việc quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và thường xuyên lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, thống nhất về định hướng phát triển, kế hoạch SXKD, đưa ra các quyết định, các chủ trương và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị và đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 vào ngày 24/04/2019.

❖ Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Ban kiểm soát được mời tham dự tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp các nội dung có liên quan theo yêu cầu.

- Ban kiểm soát đã cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp và nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty. Trên cơ sở đó, đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.



Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

❖ Lương, thưởng, thù lao năm 2019:

Đvt: Triệu đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Lương Minh Hiền	Nguyên Chủ tịch HĐQT		50	78,0	128
2	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	896	124	235,2	1.255
3	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	1.280	172	188,1	1.640

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	896	119	188,1	1.203
5	Trương Lưu	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	868	115	188,1	1.171
6	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT			125,4	125
7	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT			188,1	188
8	Phạm Đức Tùng	Thành viên HĐQT			188,1	188
9	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	960	132		1.092
10	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	931	124		1.055
11	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	864	113		977
12	Vũ Trọng Dũng	Thành viên BKS, Phó Ban quản lý chợ Long Thành	667	124	117,6	909
13	Lê Thanh Thúy	Thành viên BKS, Nhân viên Phòng Tổ chức - Hành chính	508	96	117,6	722
14	Hồ Thị Thúy Loan	Thư ký HĐQT			117,6	118
Tổng cộng			7.870	1.169	1.731,8	10.771

❖ **Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan:**

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Lê Thanh Thúy (Thành viên BKS)	750	0,007	500	0,002	Bán

❖ Giao dịch giữa công ty với người nội bộ và người có liên quan:

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Số tiền (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
1	Lương Minh Hiền (nguyên Chủ tịch HĐQT)		Công ty D2D bán sản phẩm (02 lô đất)	5.183.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
2	Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)		Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất và 01 nhà ở)	9.007.000.000	Quý I, Quý IV	Số 14 (21/12/2018)
3	Trần Thị Kim Thu (Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc)		Công ty D2D bán sản phẩm (02 lô đất)	2.448.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
4	Phạm Đức Tùng (Thành viên HĐQT)		Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	2.769.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
5	Nguyễn Văn Hiếu (Phó Tổng giám đốc)		Công ty D2D bán sản phẩm (02 lô đất)	2.448.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
6	Hồ Thị Minh Tâm (Trưởng BKS)		Công ty D2D bán sản phẩm (02 lô đất)	2.448.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
7	Vũ Trọng Dũng (Thành viên BKS)		Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	1.224.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
8	Lê Thanh Thúy (Thành viên BKS)		Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	1.212.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
9	Trần Ngọc Tông	Trưởng BKS Tổng công ty Sonadezi	Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	2.429.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
10	Phạm Trần Hòa Hiệp	Người được ủy quyền CBTT Tổng công ty Sonadezi	Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	1.944.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)

STT	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Số tiền (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
11	Hồ Thị Thúy Loan	Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành (Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc)	Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	1.224.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
12	Hồ Tuất	Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành (Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc)	Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	1.212.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
13	Trần Minh Phúc	Người có liên quan với bà Trần Thị Kim Thu (Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc)	Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	2.138.000.000	Quý I	Số 14 (21/12/2018)
14	Công ty TNHH Phúc Hiếu	Ông Thái Vũ Đoài (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Chủ tịch HĐQTV	Hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thi công xây dựng 14 căn nhà liên kế phố tại dự án Khu dân cư Lộc An	25.778.919.089	Năm 2019	Số 05 (29/04/2016), Số 04 (30/05/2019)
15	Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Ông Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN Nhơn Trạch 2 từ năm 2009)	1.328.038.817	Quý I	

❖ Giao dịch giữa công ty với tổ chức có liên quan:

STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
1	Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty mẹ của Công ty D2D	Công ty D2D trả cổ tức đợt 2 năm 2018 (15%)	9.261.000.000	Quý II	Số 04 (30/05/2019)
2	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (liên quan nước sinh hoạt)	514.444.930	Năm 2019	
3	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (Thuê lại đất tại KCN Châu Đức)	1.467.200.000	Quý I	Số 11 (21/12/2015)
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D cung cấp, mua hàng hóa, dịch vụ (liên quan nhà máy xử lý nước thải)	5.275.000.000	Năm 2019	Số 06 (05/06/2018), Số 06 (30/05/2019)
5	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (xử lý rác thải sinh hoạt)	125.324.000	Năm 2019	

D2D

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019

- ◆ Bảng cân đối kế toán
- ◆ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- ◆ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- ◆ Bản thuyết minh báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 46



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên
Ông Trương Lưu	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên
Ông Phạm Đức Tùng	Thành viên
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên
Bà Lê Thanh Thúy	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đức Thành	Tổng Giám đốc
Ông Hà Quan Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của 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 Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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,



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

Số: 20.128-PHL/BCKT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính được phát hành lại kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt phát hành ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính được phê duyệt ngày 27 tháng 03 năm 2020, được trình bày từ trang 5 đến trang 46.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề nhấn mạnh về việc phát hành lại báo cáo tài chính

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại, trong đó trình bày việc báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh và phát hành lại do Công ty đã thực hiện trích bổ sung quỹ lương phải trả người lao động sau khi quyết toán quỹ tiền lương năm 2019. Theo đó, các chỉ tiêu bị ảnh hưởng bởi việc điều chỉnh này trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo cũng được điều chỉnh tương ứng.

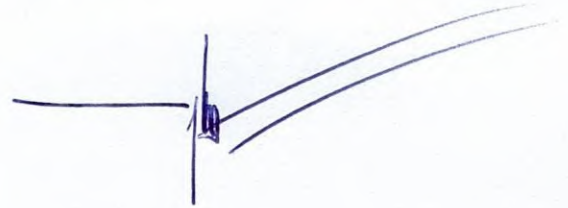
Báo cáo kiểm toán này được phát hành để thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 20.128/BCKT-RSMHCM ngày 05 tháng 03 năm 2020.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2018-026-1



Trịnh Thanh Thanh
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2820-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.439.075.865.583	1.037.991.030.518
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	80.117.342.194	114.444.855.914
1. Tiền	111		30.117.342.194	104.444.855.914
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.083.500.000.000	598.489.589.041
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	1.083.500.000.000	598.489.589.041
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.943.628.798	37.680.337.364
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	26.155.989.385	15.358.911.467
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	9.918.447.692	4.929.951.525
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.481.725.328	17.877.503.913
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(612.533.607)	(486.029.541)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	196.375.273.222	278.047.198.237
1. Hàng tồn kho	141		196.375.273.222	278.047.198.237
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.139.621.369	9.329.049.962
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	139.621.369	329.049.962
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	9.000.000.000	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		659.568.613.385	552.556.624.801
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		301.531.852	84.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	6.476.078.400	6.476.078.400
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.777.610.252)	(6.560.618.400)
II. Tài sản cố định	220		5.954.706.277	7.272.483.108
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.884.411.816	7.192.217.307
Nguyên giá	222		20.844.820.433	20.695.811.822
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.960.408.617)	(13.503.594.515)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	70.294.461	80.265.801
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.130.663.769)	(1.120.692.429)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	168.609.843.614	180.810.598.028
1. Nguyên giá	231		375.668.672.566	372.748.081.050
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(207.058.828.952)	(191.937.483.022)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	4.11	25.573.983.609	1.153.851.142
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		25.573.983.609	1.153.851.142
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	330.359.316.900	246.250.214.239
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.950.000.000	48.950.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.590.683.100)	(1.699.785.761)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		283.000.000.000	199.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		129.070.762.985	117.069.478.284
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	109.165.324.138	117.069.478.284
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	19.905.438.847	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.098.644.478.968	1.590.547.655.319

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.287.139.525.419	1.116.203.178.291
I. Nợ ngắn hạn	310		642.685.756.218	466.756.239.610
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	844.323.295	15.008.711.316
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	449.878.005.121	368.307.677.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	30.447.084.893	28.451.959.211
4. Phải trả người lao động	314	4.16	14.153.536.107	5.790.822.206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	100.440.000.156	507.910.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	23.744.686.521	23.274.501.416
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	1.153.964.996	18.056.426.271
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	22.024.155.129	7.358.231.833
II. Nợ dài hạn	330		644.453.769.201	649.446.938.681
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	644.398.099.201	649.391.268.681
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		811.504.953.549	474.344.477.028
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21.1	811.504.953.549	474.344.477.028
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		213.549.840.000	107.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		213.549.840.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		95.696.357.079	146.966.696.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		417.712.094.804	135.831.119.283
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		135.831.119.283	81.177.035.211
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		281.880.975.521	54.654.084.072
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.098.644.478.968	1.590.547.655.319



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	763.774.109.001	282.522.138.897
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		763.774.109.001	282.522.138.897
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	290.068.643.520	194.081.011.999
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		473.705.465.481	88.441.126.898
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	50.756.455.977	56.982.770.565
6. Chi phí tài chính	22	5.4	(109.102.661)	(7.251.113.481)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	64.372.890.171	32.909.639.974
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		460.198.133.948	119.765.370.970
9. Thu nhập khác	31		493.292.515	528.535.167
10. Chi phí khác	32		21.210.000	1.957.904.644
11. Lợi nhuận khác	40		472.082.515	(1.429.369.477)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		460.670.216.463	118.336.001.493
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	112.045.648.589	23.975.005.421
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	(19.905.438.847)	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		368.530.006.721	94.360.996.072
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	15.822	4.065
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	15.822	4.065



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		460.670.216.463	118.336.001.493
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	16.588.131.372	14.926.041.177
Các khoản dự phòng	03		234.393.257	(7.550.326.436)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(50.756.455.977)	(56.982.770.565)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		426.736.285.115	68.728.945.669
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.722.470.437)	3.584.790.917
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		81.671.925.015	105.239.050.250
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		157.391.712.126	292.871.471.780
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.093.582.739	6.859.530.691
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(97.897.954.449)	(9.753.030.894)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		9.535.000	26.210.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.713.141.904)	(9.522.221.723)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		540.569.473.205	458.034.746.690
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		(27.489.732.594)	(23.405.172.294)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.293.218.878.063)	(537.489.589.041)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		724.208.467.104	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	115.995.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.665.467.903	22.186.166.397
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(558.834.675.650)	(422.713.594.938)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.21.5	(16.062.311.275)	(47.672.457.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(16.062.311.275)	(47.672.457.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(34.327.513.720)	(12.351.305.248)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.444.855.914	126.796.161.162
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	80.117.342.194	114.444.855.914



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 02 tháng 08 năm 2019.

Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh theo Quyết định số 62/QĐ- SGDHCM ngày 24 tháng 06 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo số 452/TB- SGDHCM ngày 05 tháng 08 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 213.549.840.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Việt Nam	123.480.000.000	57,8	61.740.000.000	57,7
Các đối tượng khác	Việt Nam	90.069.840.000	42,2	45.260.000.000	42,3
Cộng		213.549.840.000	100	107.000.000.000	100

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh ngày 14 tháng 01 năm 2016, được đặt tại Khu Công nghiệp Châu Đức, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 84 (31/12/2018: 89).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
- Xây dựng công trình công ích;
- Sản xuất cấu kiện bê tông;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

- Sản xuất cấu kiện sắt thép;
- Kinh doanh khách sạn;
- Đào tạo phổ thông;
- Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng;
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng, bao che công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Đào tạo đại học;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; thiết kế kết cấu công trình dân dụng; tư vấn đấu thầu.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm	06 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	04 - 08 năm	04 - 06 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08 năm	06 - 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm	04 - 05 năm
▪ Khác	02 - 10 năm	05 - 10 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất bao gồm 918m² và 144m² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất 918m² được tính khấu hao 06 năm và quyền sử dụng đất 144m² bổ sung được tính khấu hao 22 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (05 năm).

391
ÔN
TN
TOÁ
M.V
T.I

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

	<u>Năm 2019</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 25 năm
▪ Phương tiện truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 10 năm
▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Tỷ lệ phân chia doanh thu dựa vào tỷ lệ phần góp vốn mỗi bên trên tổng giá trị hợp đồng. Giá trị góp vốn của mỗi bên được thống nhất theo phần việc của mỗi bên chịu trách nhiệm và được chi tiết theo từng hợp đồng.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến công cụ, dụng cụ, tiền đền bù hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng từ việc thu hồi đất cho thuê và tiền thuê đất Khu công nghiệp trả tiền một lần. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo; phần trích trước giá vốn hàng bán theo giá thành kế hoạch của các dự án chưa hoàn thành.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

Doanh thu từ tiền cho thuê khu công nghiệp theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở mục 3.9 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; lệ phí trước bạ; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (chi phí quảng cáo, điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, chi phí quản lý Khu công nghiệp).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|---|-----|
| ▪ Kinh doanh bất động sản | 10% |
| ▪ Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN | 10% |
| ▪ Cho thuê sạn, Ki-ốt | 10% |
| ▪ Cung cấp nước | 5% |

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	16.708.670	36.377.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.100.633.524	104.408.478.685
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	80.117.342.194	114.444.855.914

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất 4,3%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.083.500.000.000	1.083.500.000.000	598.489.589.041	598.489.589.041
Dài hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	283.000.000.000	283.000.000.000	199.000.000.000	199.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn - Ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,7%/năm.

Tiền gửi có kỳ hạn - Dài hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng với lãi suất từ 7,0%/năm đến 8,2%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019				Tại ngày 01/01/2019			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2 (a)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.590.683.100	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.699.785.761
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (b)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (c)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (d)	250.000	2.500.000.000	4.875.000.000	-	250.000	2.500.000.000	3.750.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (e)	1.400.000	14.000.000.000	(*)	-	1.400.000	14.000.000.000	(*)	-
Cộng	4.975.132	48.950.000.000		1.590.683.100	4.975.132	48.950.000.000		1.699.785.761

(Xem tiếp trang sau)

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

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhon Trach 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 11,78% vốn điều lệ.

(b) Theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư số 16/BB-PTKCN ngày 25 tháng 02 năm 2015 về việc hợp tác đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km14 – Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi) chia sẻ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang cho Công ty và đại diện cho Công ty đứng tên góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang, với giá trị ghi sổ là 11.200.000.000, tương đương 10% vốn điều lệ.

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302441032 ngày 12 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền với giá trị ghi sổ là 10.000.000.000 đồng, tương đương 1,35% vốn điều lệ.

(d) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000382 ngày 15 tháng 5 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi với giá trị ghi sổ là 2.500.000.000 đồng, tương đương 5% vốn điều lệ.

(e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603443783 ngày 16 tháng 02 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI với giá trị ghi sổ là 14.000.000.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	1.557.300.000	3.411.500.000
Phải thu từ khách hàng:		
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	16.696.562.990	7.620.100.000
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	5.477.880.491	3.274.960.065
Các khách hàng khác	2.424.245.904	1.052.351.402
Cộng	26.155.989.385	15.358.911.467

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.000.000.000	1.960.081.775
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 39	2.505.541.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.847.183.650	-
Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	1.596.028.300	-
Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	-	2.618.155.350
Các nhà cung cấp khác	1.969.694.742	351.714.400
Cộng	9.918.447.692	4.929.951.525

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	20.573.068.493	-	7.482.080.419	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	9.393.143.800	-	6.632.266.800	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất phường Thống Nhất	-	-	418.387.711	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất Khu dân cư Lộc An	4.475.452.029	-	3.249.459.751	-
Các khoản phải thu khác	40.061.006	-	95.309.232	-
Cộng	34.481.725.328	-	17.877.503.913	-
Dài hạn:				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 - Xem thêm mục 7	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Các khoản phải thu khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
Cộng	6.476.078.400	6.476.078.400	6.476.078.400	6.476.078.400

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	7.989.657.976	599.514.117	7.612.969.802	566.321.861

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 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	VND			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 Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	1.762.884.576	599.514.117	Từ 1 đến 3 năm	1.386.196.402	566.321.861	Từ 1 đến 3 năm
Cộng	7.989.657.976	599.514.117		7.612.969.802	566.321.861	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	195.751.960.950	-	261.872.265.168	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	176.155.874.127	-	260.473.776.472	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	19.398.890.345	-	1.102.691.818	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	197.196.478	-	295.796.878	-
Thành phẩm bất động sản	623.312.272	-	16.174.933.069	-
Cộng	196.375.273.222	-	278.047.198.237	-

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	8.279.022.809	5.286.532.919	6.312.537.003	419.582.727	398.136.364	20.695.811.822
Mua trong năm	55.272.727	45.300.000	-	42.980.000	5.455.884	149.008.611
Tại ngày 31/12/2019	8.334.295.536	5.331.832.919	6.312.537.003	462.562.727	403.592.248	20.844.820.433
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	4.288.842.205	3.674.887.776	5.137.913.415	333.377.869	68.573.250	13.503.594.515
Khấu hao trong năm	399.370.983	321.476.671	515.236.947	51.839.236	168.890.265	1.456.814.102
Tại ngày 31/12/2019	4.688.213.188	3.996.364.447	5.653.150.362	385.217.105	237.463.515	14.960.408.617
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	3.990.180.604	1.611.645.143	1.174.623.588	86.204.858	329.563.114	7.192.217.307
Tại ngày 31/12/2019	3.646.082.348	1.335.468.472	659.386.641	77.345.622	166.128.733	5.884.411.816

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.498.863.387 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. 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 01/01/2019	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
Tại ngày 31/12/2019	<u>1.170.958.230</u>	<u>30.000.000</u>	<u>1.200.958.230</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2019	1.093.692.429	27.000.000	1.120.692.429
Khấu hao trong năm	6.971.340	3.000.000	9.971.340
Tại ngày 31/12/2019	<u>1.100.663.769</u>	<u>30.000.000</u>	<u>1.130.663.769</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	77.265.801	3.000.000	80.265.801
Tại ngày 31/12/2019	<u>70.294.461</u>	<u>-</u>	<u>70.294.461</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.045.264.854 VND.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	220.501.409.526	2.127.570.606	-	222.628.980.132
Phương tiện truyền dẫn	66.797.645.436	450.748.182	-	67.248.393.618
Tài sản cố định khác	3.595.324.602	342.272.728	-	3.937.597.330
Cộng	<u>372.748.081.050</u>	<u>2.920.591.516</u>	<u>-</u>	<u>375.668.672.566</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	54.673.818.576	696.920.076	-	55.370.738.652
Nhà cửa vật kiến trúc	103.295.669.195	9.719.157.975	-	113.014.827.170
Phương tiện truyền dẫn	30.471.001.745	4.651.008.783	-	35.122.010.528
Tài sản cố định khác	3.496.993.506	54.259.096	-	3.551.252.602
Cộng	<u>191.937.483.022</u>	<u>15.121.345.930</u>	<u>-</u>	<u>207.058.828.952</u>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	27.179.882.910			26.482.962.834
Nhà cửa vật kiến trúc	117.205.740.331			109.614.152.962
Phương tiện truyền dẫn	36.326.643.691			32.126.383.090
Tài sản cố định khác	98.331.096			386.344.728
Cộng	<u>180.810.598.028</u>			<u>168.609.843.614</u>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 164.223.789.765 VND.

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	24.074.455.712	141.587.618
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	398.000.387	827.372.615
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	231.254.545	181.254.545
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	870.272.965	3.636.364
Cộng	<u>25.573.983.609</u>	<u>1.153.851.142</u>

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ, dụng cụ	139.621.369	85.299.962
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	-	243.750.000
Cộng	<u>139.621.369</u>	<u>329.049.962</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	54.431.695.540	55.833.370.100
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	48.747.291.759	50.552.747.011
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	5.974.253.502	10.656.777.839
Chi phí chờ kết chuyển khác	12.083.337	26.583.334
Cộng	<u>109.165.324.138</u>	<u>117.069.478.284</u>

(*) Là giá trị tiền thuê 13,1 ha đất tại Khu Công nghiệp Châu Đức trong vòng 43 năm với mục đích đầu tư xây dựng nhà xưởng và cho doanh nghiệp khác thuê lại.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	378.369.920	378.369.920	10.585.581.970	10.585.581.970
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Thương mại Xây dựng Thiết kế Vũ Hòa Vinh	-	-	3.085.101.481	3.085.101.481
Các khách hàng khác	465.953.375	465.953.375	1.338.027.865	1.338.027.865
Cộng	844.323.295	844.323.295	15.008.711.316	15.008.711.316

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Khách hàng trả trước tiền mua đất Khu dân cư Lộc An	447.545.202.815	324.945.975.157
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Phường Thống Nhất	2.000.000.000	41.838.771.232
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu	94.000.571	200.910.232
Khách hàng trả trước tiền nhà mặt tiền chợ Quán Thủ - Long Thành	-	1.320.663.001
Các khách hàng khác	238.801.735	1.357.735
Cộng	449.878.005.121	368.307.677.357

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2019 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2019 VND	
	Tại ngày 01/01/2019 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2019 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ/ được hoàn	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	-	9.496.084.451	(9.457.232.865)	(38.851.586)	-	-
Thuế giá trị gia tăng	-	14.668.645.671	82.257.977.382	(9.457.232.865)	(87.049.139.100)	-	420.251.088
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.472.105.866	112.838.977.430	-	(97.897.954.449)	-	28.413.128.847
Thuế thu nhập cá nhân	-	311.207.674	6.763.138.779	(627.455.892)	(4.833.185.603)	-	1.613.704.958
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	9.000.000.000	-	27.769.979.161	-	(27.769.979.161)	9.000.000.000	-
Các loại thuế khác	-	-	4.520.925.581	-	(4.520.925.581)	-	-
Cộng	9.000.000.000	28.451.959.211	234.150.998.333	(10.084.688.757)	(222.071.183.894)	9.000.000.000	30.447.084.893

4.16. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2019 còn phải trả cho người lao động.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trích trước chi phí hoàn thành Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	99.527.194.236	-
Khác	912.805.920	507.910.000
Cộng	100.440.000.156	507.910.000

4.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	456.580.771	456.580.771
Cổ tức phải trả	519.634.225	16.581.945.500
Các khoản phải trả khác	177.750.000	1.017.900.000
Cộng	1.153.964.996	18.056.426.271

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	21.011.070.574	20.407.498.842
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.393.228.552	2.526.709.875
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	340.387.395	340.292.699
Cộng	23.744.686.521	23.274.501.416
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	588.309.976.085	591.817.466.421
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	41.111.077.781	42.260.630.790
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	14.977.045.335	15.313.171.470
Cộng	644.398.099.201	649.391.268.681

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Số dư đầu năm	7.358.231.833	9.448.283.556
Trích lập trong năm	31.369.530.200	7.741.960.000
Tăng khác	9.535.000	26.210.000
Sử dụng trong năm	(16.713.141.904)	(9.522.221.723)
Giảm khác	-	(336.000.000)
Số dư cuối năm	<u>22.024.155.129</u>	<u>7.358.231.833</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2018	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	86.168.527.211	424.681.884.956
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	94.360.996.072	94.360.996.072
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	-	(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	-	-	(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	-	(7.405.960.000)	(7.405.960.000)
Tại ngày 01/01/2019	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	135.831.119.283	474.344.477.028
Tăng vốn trong năm nay	106.549.840.000	-	-	(106.549.840.000)	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	368.530.006.721	368.530.006.721
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	-	(31.369.530.200)	(31.369.530.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	55.279.501.000	-	(55.279.501.000)	-
Tại ngày 31/12/2019	213.549.840.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	95.696.357.079	16.675.061.926	417.712.094.804	811.504.953.549

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Vốn góp của công ty mẹ	123.480.000.000	61.740.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	90.069.840.000	45.260.000.000
Cộng	<u>213.549.840.000</u>	<u>107.000.000.000</u>

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.354.984	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	21.354.984	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	21.309.968	10.654.984

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

4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	368.530.006.721	94.360.996.072
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(31.369.530.200)	(7.741.960.000)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	337.160.476.521	86.619.036.072
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (*)	21.309.968	21.309.968
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>15.822</u>	<u>4.065</u>

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu là số tạm tính theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 04 năm 2019.

(*) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ được tính như sau:

	Năm 2019	Năm 2018
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	10.654.984	10.654.984
Ảnh hưởng của 10.654.984 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10 tháng 07 năm 2019 từ nguồn vốn chủ sở hữu	10.654.984	10.654.984
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	<u>21.309.968</u>	<u>21.309.968</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.5. Cổ tức**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(16.062.311.275)	(47.672.457.000)

4.21.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2019	146.966.696.079	16.675.061.926
Trích trong năm	55.279.501.000	-
Sử dụng trong năm	(106.549.840.000)	-
Tại ngày 31/12/2019	95.696.357.079	16.675.061.926

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	686.132.451.979	207.866.514.824
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	65.484.882.192	63.345.907.555
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	11.820.743.398	10.973.685.086
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	763.774.109.001	282.522.138.897
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	23.867.609.248	33.302.251.905

(*) Doanh thu kinh doanh bất động sản năm nay tăng so với năm trước chủ yếu từ doanh thu bán bất động sản của dự án Khu dân cư Lộc An.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	245.053.138.653	153.264.327.124
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	29.527.018.770	26.978.257.172
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	15.204.952.845	13.554.894.451
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	283.533.252	283.533.252
Cộng	290.068.643.520	194.081.011.999

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	49.773.793.629	23.722.584.487
Cổ tức, lợi nhuận được chia	982.662.348	941.912.329
Lãi bán các khoản đầu tư	-	32.318.273.749
Cộng	50.756.455.977	56.982.770.565

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(109.102.661)	(7.251.113.481)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	46.018.563.685	22.957.649.841
Chi phí nguyên vật liệu	516.588.939	558.258.597
Chi phí đồ dùng văn phòng	373.607.833	459.624.613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.150.258.771	1.190.184.447
Thuế, phí và lệ phí	6.201.313.127	255.737.123
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	343.495.918	(299.212.954)
Chi phí quảng cáo	1.019.232.555	1.358.804.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.124.069.476	1.857.522.532
Chi phí quản lý khác	6.625.759.867	4.571.071.232
Cộng	64.372.890.171	32.909.639.974

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.588.939	558.258.597
Chi phí nhân công	51.114.760.416	26.973.217.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.588.131.372	14.926.041.177
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	343.495.918	(299.212.954)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.537.864.159	27.370.112.273
Chi phí bằng tiền khác	321.724.300.318	205.761.374.192
Cộng	420.825.141.122	275.289.790.785

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	460.670.216.463	118.336.001.493
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	100.540.688.829	2.480.937.941
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(982.662.348)	(941.912.329)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	560.228.242.944	119.875.027.105
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	112.045.648.589	23.975.005.421

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 được trừ khi tính thuế như:

- Khoản trích trước chi phí nhưng chưa có hóa đơn, chứng từ;
- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo qui định của pháp luật;
- Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách;
- Chi phí phạt vi phạm hành chính.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như cổ tức, lợi nhuận được chia.

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của Công ty và những biến động trong năm nay được trình bày như sau:

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND
Tại ngày 01/01/2019	-
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(19.905.438.847)
Tại ngày 31/12/2019	(19.905.438.847)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Các lĩnh vực khác.

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
	Doanh thu									
Từ khách hàng bên ngoài	65.485	63.346	686.132	207.867	12.157	11.309	-	-	763.774	282.522
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	65.485	63.346	686.132	207.867	12.157	11.309	-	-	763.774	282.522

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
	Kết quả hoạt động kinh doanh									
Kết quả của bộ phận	35.958	36.368	441.079	54.319	(3.332)	(2.246)	-	-	473.705	88.441
Chi phí không phân bổ									64.373	32.910
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									409.333	55.531
Thu nhập tài chính									50.756	56.983
Chi phí tài chính									(109)	(7.251)
Thu nhập khác									493	529
Chi phí khác									21	1.958
Lợi nhuận trước thuế									460.670	118.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp									112.046	23.975
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(19.905)	-
Lợi nhuận sau thuế									368.530	94.361

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

Các thông tin khác:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
Tài sản không phân bổ									2.098.644	1.590.548
Nợ phải trả không phân bổ									1.287.140	1.116.203

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
	Chi phí mua sắm tài sản	27.490	24.304	-	-	-	-	-	-	27.490
Chi phí khấu hao	1.422	4.800	14.902	8.528	264	1.202	-	-	16.588	14.926

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
4. Công ty TNHH Phúc Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
7. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng- Xem thêm mục 4.3:		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	1.557.300.000	2.311.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	1.100.000.000
Cộng	1.557.300.000	3.411.500.000
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	1.960.081.775
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán - Xem thêm mục 4.13:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	(367.471.000)	(9.559.981.800)
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(10.898.920)	(10.898.920)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	-	(987.272.000)
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông nhơn Trạch 2	-	(27.429.250)
Cộng	(378.369.920)	(10.585.581.970)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	5.275.000.000	4.340.716.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.328.038.817	1.295.059.950
Doanh thu bán nhà, đất:		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	17.264.570.431	27.666.475.955
Cộng - Xem thêm mục 5.1	23.867.609.248	33.302.251.905
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	25.778.919.089	20.099.844.546
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc & Xây dựng D.T.C	-	2.819.728.182
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	514.444.930	357.566.685
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	125.324.000	-
Cộng	27.885.888.019	24.744.339.413

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thưởng HĐQT	1.306.080.000	860.000.000
Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc	5.498.252.874	3.005.786.469
Cổ tức đã chia	256.060.500	852.055.500
Cộng	7.060.393.374	4.717.841.969

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.188.470.600	754.282.937

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 30 năm, cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 15 năm, cho thuê khu đất khu đất giáo dục Phường Thống Nhất theo hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình 46 năm.

Khoản tiền cho thuê cố định mỗi kỳ ghi nhận trong kỳ được chi tiết như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	65.484.882.192	63.345.907.555
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	11.820.743.398	10.973.685.086
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	77.641.657.022	74.655.624.073

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Từ 1 năm trở xuống	23.744.686.521	23.274.501.416
Trên 1 năm đến 5 năm	94.978.746.084	92.194.005.670
Trên 5 năm	549.419.353.117	557.197.263.011
Cộng	668.142.785.722	672.665.770.097

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

	Tại ngày 01/01/2019 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2019 VND (Đã được báo cáo trước đây)
1. Tài sản cố định hữu hình	7.192.217.307	5.635.113.818
Nguyên giá	20.695.811.822	15.611.026.333
Giá trị hao mòn lũy kế	(13.503.594.515)	(9.975.912.515)
III. Bất động sản đầu tư	180.810.598.028	182.367.701.517
1. Nguyên giá	372.748.081.050	377.832.866.539
2. Giá trị hao mòn lũy kế	(191.937.483.022)	(195.465.165.022)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính hiện hành.

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2018 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2018 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.065	7.591
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.065	7.591

Việc báo cáo lại thông tin so sánh các chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu nêu trên là do Công ty đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 (báo cáo tài chính năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được ghi nhận theo số tạm trích).

Ngoài ra, Công ty đã tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2018 vào ngày 10 tháng 07 năm 2019, do đó Lãi cơ bản và Lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU BÁO CÁO TRƯỚC ĐÂY**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã phê duyệt báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty vào ngày 05 tháng 03 năm 2020 và báo cáo này đã được công bố ngày 13 tháng 03 năm 2020. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị Công ty đã yêu cầu trích bổ sung quỹ lương phải trả người lao động theo quyết toán quỹ tiền lương năm 2019 đã duyệt. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã điều chỉnh lại báo cáo tài chính năm 2019 và ảnh hưởng của các điều chỉnh lên báo cáo tài chính được trình bày như sau:

Chi tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2019		
		Số đã điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Đã được báo cáo trước đây VND
<u>Bảng cân đối kế toán (trích)</u>				
NỢ PHẢI TRẢ	300	1.287.139.525.419	(14.374.206.712)	1.301.513.732.131
Nợ ngắn hạn	310	642.685.756.218	(14.374.206.712)	657.059.962.930
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	30.447.084.893	(1.665.484.822)	32.112.569.715
Phải trả người lao động	314	14.153.536.107	8.327.424.110	5.826.111.997
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22.024.155.129	(21.036.146.000)	43.060.301.129
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	811.504.953.549	14.374.206.712	797.130.746.837
Vốn chủ sở hữu	410	811.504.953.549	14.374.206.712	797.130.746.837
Quỹ đầu tư phát triển	418	95.696.357.079	(999.291.000)	96.695.648.079
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	417.712.094.804	15.373.497.712	402.338.597.092
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	281.880.975.521	15.373.497.712	266.507.477.809

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chi tiêu	Mã số	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019		
		Số đã điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Đã được báo cáo trước đây VND
<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (trích)</u>				
Giá vốn hàng bán	11	290.068.643.520	1.123.653.057	288.944.990.463
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	473.705.465.481	(1.123.653.057)	474.829.118.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	64.372.890.171	7.203.771.053	57.169.119.118
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	460.198.133.948	(8.327.424.110)	468.525.558.058
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	460.670.216.463	(8.327.424.110)	468.997.640.573
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	112.045.648.589	(1.665.484.822)	113.711.133.411
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	368.530.006.721	(6.661.939.288)	375.191.946.009
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	15.822	675	15.147
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	15.822	675	15.147

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU BÁO CÁO TRƯỚC ĐÂY (TIẾP THEO)**

Chi tiêu	Mã số	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019		Đã được báo cáo trước đây VND
		Số đã điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	
<u>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (trích):</u>				
Lợi nhuận trước thuế	01	460.670.216.463	(8.327.424.110)	468.997.640.573
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	426.736.285.115	(8.327.424.110)	435.063.709.225
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	157.391.712.126	8.327.424.110	149.064.288.016

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-D2D-HĐQT thông qua ngày 17 tháng 01 năm 2020, Công ty đã phê duyệt phương án chi tạm cổ tức đợt 1 năm 2019 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 15% mệnh giá cổ phần (1.500 đồng/cổ phần), tương ứng với số tiền là 31.964.952.000 đồng. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền cho đợt 1 vào ngày 25 tháng 02 năm 2020.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020



Biên Hòa, ngày 31 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Đức Thành