



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)**

Địa chỉ : H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Mã số thuế : 3600 259 560  
Điện thoại : 84.251.3817 742 Fax : 84.251.3817 768  
Email : d2d@d2d.com.vn Website : <http://www.d2d.com.vn>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ IV NĂM 2019**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.492.173.818.811</b>	<b>1.037.991.030.518</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>80.117.342.194</b>	<b>114.444.855.914</b>
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
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.083.500.000.000</b>	<b>598.489.589.041</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	1.083.500.000.000	598.489.589.041
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>122.394.266.175</b>	<b>37.680.337.364</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	26.155.989.385	15.358.911.467
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	9.918.447.692	4.929.951.525
3. Phải thu ngắn hạn nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	86.932.362.705	17.877.503.913
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.03.1	(612.533.607)	(486.029.541)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>197.022.589.073</b>	<b>278.047.198.237</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	197.022.589.073	278.047.198.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.139.621.369</b>	<b>9.329.049.962</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	139.621.369	329.049.962
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		9.000.000.000	9.000.000.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	4
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>639.663.174.538</b>	<b>552.556.624.801</b>
<b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	301.531.852	84.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	6.476.078.400	6.476.078.400
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.05	(6.777.610.252)	(6.560.618.400)
<b>II - Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.654.529.455</b>	<b>5.715.379.619</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	4.584.234.994	5.635.113.818
- Nguyên giá	222		15.714.734.944	15.611.026.333
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11.130.499.950)	(9.975.912.515)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>169.910.020.436</b>	<b>182.367.701.517</b>
- Nguyên giá	231		380.798.758.055	377.832.866.539
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(210.888.737.619)	(195.465.165.022)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>25.573.983.609</b>	<b>1.153.851.142</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	25.573.983.609	1.153.851.142
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02.2</b>	<b>330.359.316.900</b>	<b>246.250.214.239</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.950.000.000	48.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.590.683.100)	(1.699.785.761)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		283.000.000.000	199.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>109.165.324.138</b>	<b>117.069.478.284</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	109.165.324.138	117.069.478.284
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.131.836.993.349</b>	<b>1.590.547.655.319</b>

N: 36  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 ĐẦU TƯ VÀNG  
 SỐ  
 04-T.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Ngày 31 tháng 12 năm 2019*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3		
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.375.099.953.239</b>	<b>1.116.203.178.291</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>730.646.184.038</b>	<b>466.756.239.610</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	844.323.295	15.008.711.316
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	453.143.441.452	368.307.677.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	16.524.804.181	28.451.959.211
4. Phải trả người lao động	314		69.149.750.279	5.790.822.206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	65.491.129.660	507.910.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	23.744.686.521	23.274.501.416
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	65.083.868.996	18.056.426.271
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	36.664.179.654	7.358.231.833
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>644.453.769.201</b>	<b>649.446.938.681</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	644.398.099.201	649.391.268.681
7. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

00259  
CÔNG TY  
PHÂN  
LIÊN ĐÓ TÀI  
GIỚI P  
2  
ĐỒNG N

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	4
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	400		756.737.040.110	474.344.477.028
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	756.737.040.110	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.266.659.079	146.966.696.079
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		359.373.879.365	135.831.119.283
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		135.831.119.283	81.177.035.211
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		223.542.760.082	54.654.084.072
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	440		2.131.836.993.349	1.590.547.655.319



Ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

*Ngô Thị Thu Hiền*

*Trương Lưu*



*Hồ Đức Thành*

Ngô Thị Thu Hiền

Trương Lưu

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

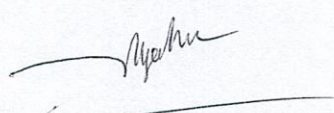
*Quý 4 năm 2019 (Dạng đầy đủ)*

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI20	362.943.233.632	114.801.995.841	760.564.811.967	282.522.138.897
2 Các khoản giảm trừ	02				56.139.297	
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		362.943.233.632	114.801.995.841	760.508.672.670	282.522.138.897
4 Giá vốn hàng bán	11	VI21	121.577.982.460	52.540.626.912	261.893.319.058	194.081.011.999
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		241.365.251.172	62.261.368.929	498.615.353.612	88.441.126.898
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI22	27.006.928.687	9.702.743.683	103.174.438.991	56.982.770.565
7 Chi phí tài chính	22	VI23	252.937.465	(98.235.692)	(109.102.661)	(7.251.113.481)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23					
8 Chi phí bán hàng	25					
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI24	75.851.579.441	12.192.029.527	111.948.242.458	32.909.639.974
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		192.267.662.953	59.870.318.777	489.950.652.806	119.765.370.970
11 Thu nhập khác	31		107.358.877	73.001.804	493.292.515	528.535.167
12 Chi phí khác	32			327.272.519	21.210.000	1.957.904.644
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		107.358.877	(254.270.715)	472.082.515	(1.429.369.477)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		192.375.021.830	59.616.048.062	490.422.735.321	118.336.001.493
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		38.470.441.941	11.920.445.700	98.090.713.514	23.975.005.421
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		153.904.579.889	47.695.602.362	392.332.021.807	94.360.996.072
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu						

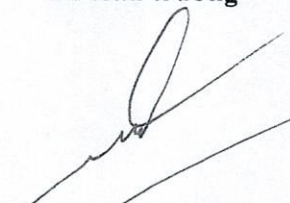
Ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND

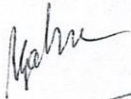
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		490.422.735.321	118.336.001.493
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		16.588.131.372	14.926.041.177
- Các khoản dự phòng	03		234.393.257	(7.550.326.436)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(103.174.438.991)	(56.982.770.565)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>404.070.820.959</b>	<b>68.728.945.669</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.722.470.437)	3.584.790.917
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		81.024.609.164	105.239.050.250
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		290.643.950.858	292.871.471.780
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.093.582.739	6.859.530.691
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	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 cho hoạt động kinh doanh	17		(64.413.178.904)	(9.522.221.723)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>602.808.894.930</b>	<b>458.034.746.690</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(27.489.732.594)	(23.405.172.294)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(569.010.410.959)	(537.489.589.041)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	115.995.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.665.467.903	22.186.166.397



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(558.834.675.650)	(422.713.594.938)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		106.549.840.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(184.851.573.000)	(47.672.457.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(78.301.733.000)	(47.672.457.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(34.327.513.720)	(12.351.305.248)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		114.444.855.914	126.796.161.162
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		80.117.342.194	114.444.855.914

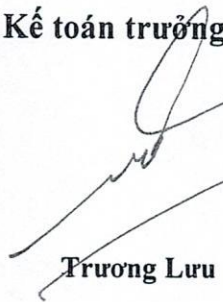
Ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

**I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1- Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 10 ngày 02 tháng 08 năm 2019) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 10 là: 213.549.840.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**2- Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng cơ bản, kinh doanh bất động sản, khách sạn nhà hàng, dịch vụ du lịch, ...

**3- Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- 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.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.

**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 để chuyển đổi thành tiền.

**5- Cấu trúc doanh nghiệp**

**6- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**

Các số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty được lập có tính nhất quán và so sánh được.

**II/ KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1- Năm tài chính**

Năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

**III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

### 1- Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

### 2- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

## IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ và các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc.
- Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí vận chuyển, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

### 3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, theo từng đối tượng.

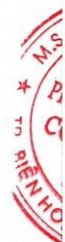
Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

### 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:  
Tài sản cố định của công ty phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản được xác định gồm giá mua và toàn bộ chi phí liên quan đến việc đưa tài sản vào sử dụng.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:  
Trích khấu hao theo TT 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

### 5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

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 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: Được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với chuẩn mực số 05 - Bất động sản đầu tư.

### 6- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng 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.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Giá gốc bao gồm giá mua cộng 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
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:  
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi, bổ sung TT 228 của Bộ Tài chính.

### 7- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho người bán, phải trả nội bộ 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. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng.

### 8- Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, thuê đất KCN Châu Đức, tiền thuê đất KCN NT2 và các khoản trả cho các khách hàng trả lại đất thuê khu công nghiệp phân bổ dần vào các đối tượng chịu chi phí trong nhiều năm.

### 9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Ghi nhận các khoản chi phí phải trả căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ và các ước tính dựa vào thông kê kinh nghiệm.

### 10- Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư vốn cổ phần: Được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu của công ty khi phát hành cổ phiếu.
- Cổ phiếu quỹ: Được ghi nhận theo giá mua và trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:  
Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

D.N  
C  
TẬP  
ĐNG  
SỐ  
4-T.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:  
Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.  
Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

### 11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: Tuân thủ các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực kế toán số 14- *doanh thu và thu nhập khác*, doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Được ghi nhận phù hợp với hướng dẫn tại chuẩn mực số 14- *doanh thu và thu nhập khác*.
- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh các khoản doanh thu tiền lãi trong kỳ kế toán, chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm tài chính, cổ tức, lợi nhuận được chia hoặc căn cứ vào phương án phân phối lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết, ...
- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Được ghi nhận khi giá trị xây lắp được xác định một cách đáng tin cậy, căn cứ vào biên bản nghiệm thu khối lượng công trình hoàn thành và phiếu giá được xác định giữa chủ đầu tư và công ty, hóa đơn được lập và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

### 12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, khoản lỗ do thanh lý nhượng bán các khoản đầu tư, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục có gốc ngoại tệ, ...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 13- Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo thuế sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều quan điểm 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.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC  
CÔNG NGHIỆP  
HÀ NỘI

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

**V/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

01- Tiền	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền mặt	16.708.670	36.377.229
- Tiền gửi Ngân hàng	30.100.633.524	104.408.478.685
- Các khoản tương đương tiền(*)	50.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>80.117.342.194</u></b>	<b><u>114.444.855.914</u></b>
(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng:		
a- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai		10.000.000.000
b- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai	50.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>50.000.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	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.

Công ty D2D

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

Đầu tư	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty CP Cầu Kien Bê tông Nhon Trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	1.590.683.100		1.800.000	11.250.000.000	1.699.785.761	
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000			250.000	2.500.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000			1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cờng Thuận CTI	1.400.000	14.000.000.000			1.400.000	14.000.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>	<b>1.590.683.100</b>		<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>	<b>1.699.785.761</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**03- Các khoản phải thu khách hàng**

**03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	5.477.880.491		3.274.960.065	
+ Cty CP Dịch vụ Sonadezi			1.100.000.000	
+ Cty TNHH Trường Thạch	1.212.047.724	612.533.607	1.049.551.402	484.069.541
+ KH chuyển QSH nhà KDC P. Thống Nhất				
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	18.253.862.990		9.931.600.000	
+ KH khác	1.212.198.180		2.800.000	1.960.000
<b>Cộng</b>	<b><u>26.155.989.385</u></b>	<b><u>612.533.607</u></b>	<b><u>15.358.911.467</u></b>	<b><u>486.029.541</u></b>

**03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:**

+ Cty TNHH Trường Thạch	216.991.852	216.991.852		
+ KH khác	84.540.000	84.540.000	84.540.000	84.540.000
<b>Cộng</b>	<b><u>301.531.852</u></b>	<b><u>301.531.852</u></b>	<b><u>84.540.000</u></b>	<b><u>84.540.000</u></b>

**04- Các khoản phải thu khác**

**04.1 - Phải thu ngắn hạn khác**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P.Thống Nhất	6.995.831.800		4.508.321.800	
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp bán nhà P.Thống Nhất	-		418.387.711	
+ Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp.Biên Hòa.	2.397.312.000		2.123.945.000	
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp CQSDĐ KDC Lộc An	4.508.106.392		3.249.459.751	
+ Trích lãi TGNH có kỳ hạn	72.991.051.507		7.482.080.419	
+ KH khác	40.061.006		95.309.232	
<b>Cộng</b>	<b><u>86.932.362.705</u></b>		<b><u>17.877.503.913</u></b>	

**Công ty D2D**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

04.2 - Phải thu dài hạn khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cấu kiện Bê tông NT2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
+ Khách hàng khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.476.078.400</u></b>	<b><u>6.476.078.400</u></b>	<b><u>6.476.078.400</u></b>	<b><u>6.476.078.400</u></b>

05- Nợ xấu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Cty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-
+ KH khác	1.762.884.576	599.514.116		1.386.196.402	566.321.861
<b>Cộng</b>	<b><u>7.989.657.976</u></b>	<b><u>599.514.116</u></b>		<b><u>7.612.969.802</u></b>	<b><u>566.321.861</u></b>

**06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.847.183.650	-
+ Công ty CP Xây Dựng số 39	2.505.541.000	-
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	-	2.618.155.350
+ Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	1.960.081.775
+ Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	1.596.028.300	-
+ Khách hàng khác	1.969.694.742	351.714.400
<b>Cộng</b>	<b><u>9.918.447.692</u></b>	<b><u>4.929.951.525</u></b>

**07- Hàng tồn kho**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	196.399.276.801	261.872.265.168
- Thành phẩm	623.312.272	16.174.933.069
<b>Cộng</b>	<b><u>197.022.589.073</u></b>	<b><u>278.047.198.237</u></b>

(\*) Chi phí dở dang các dự án

+ Công trình KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	295.796.878
+ Công trình KDC P.Thống Nhất	-	-
+ Công trình KDC xã Lộc An-Long Thành	176.803.189.978	260.473.776.472
+ Công trình Chung cư D2D	19.398.890.345	1.102.691.818
<b>Cộng</b>	<b><u>196.399.276.801</u></b>	<b><u>261.872.265.168</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**08- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Dự án KPC và Chợ mới Quận Thủ	398.000.387	827.372.615
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	870.272.965	3.636.364
+ Dự án thuê đất KCN Châu Đức	231.254.545	181.254.545
+ Dự án xây dựng VP Công ty	24.074.455.712	141.587.618
<b>Cộng</b>	<b><u>25.573.983.609</u></b>	<b><u>1.153.851.142</u></b>

**09- Chi phí trả trước**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	139.621.369	85.299.962
+ Quảng cáo, khác	-	243.750.000
<b>Cộng</b>	<b><u>139.621.369</u></b>	<b><u>329.049.962</u></b>
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	12.083.337	26.583.334
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	5.974.253.502	10.656.777.839
+ Thuê đất KCN Châu Đức	54.431.695.540	55.833.370.100
+ Tiền thuê đất KCN NT2 nộp theo KTNN	48.747.291.759	50.552.747.011
<b>Cộng</b>	<b><u>109.165.324.138</u></b>	<b><u>117.069.478.284</u></b>

**10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	8.279.022.809	201.747.430	6.312.537.003	817.719.091	15.611.026.333
- Mua trong năm				48.435.884	48.435.884
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác	55.272.727				55.272.727
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	8.334.295.536	201.747.430	6.312.537.003	866.154.975	15.714.734.944
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		86.247.430	4.041.169.922	227.299.091	4.354.716.443
<b>Giá trị hao mòn lũy</b>					

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

<b>kế</b>					
Số dư đầu năm	4.288.842.205	147.205.776	5.137.913.415	401.951.119	9.975.912.515
- Khấu hao trong năm	399.370.983	19.250.004	515.236.947	220.729.501	1.154.587.435
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	4.688.213.188	166.455.780	5.653.150.362	622.680.620	11.130.499.950
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
- Tại ngày đầu năm	3.990.180.604	54.541.654	1.174.623.588	415.767.972	5.635.113.818
- Tại ngày cuối kỳ	3.646.082.348	35.291.650	659.386.641	243.474.355	4.584.234.994

**10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
Số dư đầu năm		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
- Mua trong năm					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		<i>1.015.264.854</i>		<i>30.000.000</i>	<i>1.045.264.854</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm		1.093.692.429		27.000.000	1.120.692.429
- Khấu hao trong năm		6.971.340		3.000.000	9.971.340
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.100.663.769		30.000.000	1.130.663.769
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
- Tại ngày đầu năm		77.265.801		3.000.000	80.265.801
- Tại ngày cuối kỳ		70.294.461			70.294.461

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

**11.1 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Hữu hình)**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá Bất động sản hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	220.501.409.526	5.084.785.489	66.797.645.436	3.503.306.602	295.887.147.053
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	2.127.570.606		450.748.182	342.272.728	2.920.591.516
- Tăng khác					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	222.628.980.132	5.130.085.489	67.248.393.618	3.845.579.330	298.853.038.569
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>33.893.481.758</i>	<i>3.106.146.944</i>	<i>24.514.529.085</i>	<i>3.253.306.602</i>	<i>64.767.464.389</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	103.295.669.195	3.527.682.000	30.471.001.745	3.404.975.506	140.699.328.446
- Khấu hao trong năm	9.719.157.974	302.226.667	4.651.008.784	54.259.096	14.726.652.521
- Tăng khác					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	113.014.827.169	3.829.908.667	35.122.010.529	3.459.234.602	155.425.980.967
<b>Giá trị còn lại của BĐS hữu hình</b>					
- Tại ngày đầu năm	117.205.740.331	1.557.103.489	36.326.643.691	98.331.096	155.187.818.607
- Tại ngày cuối kỳ	109.614.152.963	1.300.176.822	32.126.383.089	386.344.728	143.427.057.602

**11.2 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Vô hình)**

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá BĐS vô hình</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XD/CB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>950.624.347</i>	<i>1.170.987.245</i>	<i>49.067.606.568</i>		<i>92.018.000</i>	<i>51.281.236.160</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	51.944.718.864	92.018.000	607.488.120	54.765.836.576
- Khấu hao trong năm			575.422.452		121.497.624	696.920.076
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	52.520.141.316	92.018.000	728.985.744	55.462.756.652
<b>Giá trị còn lại của BĐS vô hình</b>						
- Tại ngày đầu năm			22.441.476.013		4.738.406.897	27.179.882.910
- Tại ngày cuối kỳ			21.866.053.561		4.616.909.273	26.482.962.834

**12- Phải trả người bán**

**- Phải trả người bán ngắn hạn**

+ Công ty TNHH Đầu tư và XD Điện Việt

+ Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh

+ Công ty TNHH Phúc Hiếu

+ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC

+ Công ty TNHH Thịnh Phong

+ Khách hàng khác

*Trong đó: Các bên liên quan*

+ Cty CP Môi trường Sonadezi

+ Cty CP Cấu kiện Bê tông NT2

+ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC

+ Cty TNHH Phúc Hiếu

**Cộng**

	Giá trị	Cuối kỳ		Đầu năm	
		Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
			34.680.134		34.680.134
			3.085.101.481		3.085.101.481
	367.471.000	367.471.000	9.559.981.800		9.559.981.800
			987.272.000		987.272.000
			369.848.000		369.848.000
	476.852.295	476.852.295	971.827.901		971.827.901
	10.898.920	10.898.920	10.898.920		10.898.920
			27.429.250		27.429.250
			987.272.000		987.272.000
	367.471.000	367.471.000	9.559.981.800		9.559.981.800
	<b>844.323.295</b>	<b>844.323.295</b>	<b>15.008.711.316</b>		<b>15.008.711.316</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

13- Người mua trả tiền trước	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>- Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
+ KH trả trước tiền CQSD nhà, đất KDC Chợ Quản Thủ	-	1.320.663.001
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Lộc An	450.810.639.146	324.945.975.157
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	94.000.571	200.910.232
+ KH trả trước tiền bán nhà KDC P.Thống Nhất	2.000.000.000	41.838.771.232
+ KH trả trước tiền bán đất KDC P.Thống Nhất		
+ KH trả trước các khoản khác	238.801.735	1.357.735
<b>Cộng</b>	<b><u>453.143.441.452</u></b>	<b><u>368.307.677.357</u></b>

Công ty D2D

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

**14- Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2019		Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2019	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			-	9.496.084.451	(9.457.232.865)	(38.851.586)	-
	<b>Tại ngày 31/12/2019</b>		<b>Trong kỳ</b>		<b>Tại ngày 01/01/2019</b>		
	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Phải nộp</b>	<b>Cần trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước</b>	<b>Đã nộp</b>	<b>Phải thu</b>	<b>Phải nộp</b>
Thuế giá trị gia tăng		420.251.088	82.257.977.382	(9.457.232.865)	(87.049.139.100)	-	14.668.645.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp		14.490.848.135	98.916.696.718		(97.897.954.449)	-	13.472.105.866
Thuế thu nhập cá nhân		1.613.704.958	6.763.138.779	(627.455.892)	(4.833.185.603)	-	311.207.674
Tiền thuế đất	9.000.000.000	-	27.769.979.161		(27.769.979.161)	9.000.000.000	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	4.520.925.581		(4.520.925.581)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>16.524.804.181</b>	<b>220.228.717.621</b>	<b>(10.084.688.757)</b>	<b>(222.071.183.894)</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>28.451.959.211</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>15- Chi phí phải trả</b>		
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	847.805.920	442.910.000
- Giá thành kế hoạch DA KDC P.Thống Nhất	64.578.323.740	
- Chi phí kiểm toán BCTC	65.000.000	65.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>65.491.129.660</u></b>	<b><u>507.910.000</u></b>
<b>16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>		
- Cổ tức phải trả	64.449.538.225	16.581.945.500
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	456.580.771	456.580.771
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	177.750.000	1.017.900.000
<b>Cộng</b>	<b><u>65.083.868.996</u></b>	<b><u>18.056.426.271</u></b>
<b>17- Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:</b>		
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN NT2	23.744.686.521	23.274.501.416
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	21.011.070.574	20.407.498.842
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	340.387.394	340.292.699
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.393.228.552	2.526.709.875
<b>17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:</b>		
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN NT2	644.398.099.201	649.391.268.681
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	588.309.976.085	591.817.466.421
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	14.977.045.336	15.313.171.470
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	41.111.077.781	42.260.630.790
<b>Cộng</b>	<b><u>668.142.785.722</u></b>	<b><u>672.665.770.097</u></b>
<b>18. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>		
Số dư đầu năm	Năm nay	Năm trước
Trích lập trong năm	7.358.231.833	9.448.283.556
Tăng khác	46.009.554.725	7.741.960.000
Chi trong kỳ	9.535.000	26.210.000
Giảm khác	(16.713.141.904)	(9.522.221.723)
Số dư cuối kỳ	-	(336.000.000)
	<b><u>36.664.179.654</u></b>	<b><u>7.358.231.833</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**19. Vốn chủ sở hữu**

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư 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 chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2018	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	86.168.527.211	424.681.884.956
Lãi trong năm nay						94.360.996.072	94.360.996.072
Chia cổ tức năm 2017 theo NQ ĐHĐCĐ						(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
ĐC theo NQ ĐHĐCĐ						336.000.000	336.000.000
Chia cổ tức năm 2018						(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						(7.741.960.000)	(7.741.960.000)
Tại ngày 01/01/2019	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	135.831.119.283	474.344.477.028
Lãi trong năm nay						392.332.021.807	392.332.021.807
Tăng vốn trong kỳ	106.549.840.000			(106.549.840.000)			
Chia cổ tức năm 2019						(63.929.904.000)	(63.929.904.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						(46.009.554.725)	(46.009.554.725)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển				58.849.803.000		(58.849.803.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>213.549.840.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.607.000)</b>	<b>99.266.659.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>359.373.879.365</b>	<b>756.737.040.110</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
- 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
<b>Cộng</b>	<b>213.549.840.000</b>	<b>107.000.000.000</b>

**19.3- Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2018
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.354.984	10.700.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.354.984	10.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	21.354.984	10.700.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.309.968	10.654.984
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

**19.4- Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	99.266.659.079	146.966.696.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

**VI/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Chỉ tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (MS 01)</b>		
- Doanh thu bán hàng	682.867.015.648	207.866.514.824
<i>Trong đó:</i>		
<i>DT của DA khu phố chợ Quán Thủ</i>	<i>1.325.208.456</i>	
<i>DT của DA KDC P.Thống Nhất</i>	<i>94.262.517.170</i>	<i>168.563.292.671</i>
<i>DT của DA đường 5</i>	<i>106.909.661</i>	
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>	<i>587.172.380.361</i>	<i>39.303.222.153</i>
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	65.484.882.192	63.345.907.555
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	4.469.160.581	4.361.409.630
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	7.351.582.817	6.612.275.456
- Doanh thu cho thuê đất GD	336.031.432	336.031.432
<b>Cộng</b>	<b><u>760.508.672.670</u></b>	<b><u>282.522.138.897</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)</b>		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó:	209.456.952.306	153.264.327.124
+ Giá vốn của DA Quận Thủ Đức	1.326.644.955	147.206.589.748
+ Giá vốn của DA KDC P.TN	96.933.827.799	
+ Giá vốn của DA đường 5	98.600.400	
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An	111.097.879.152	6.057.737.376
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	26.649.412.392	24.109.382.612
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	22.625.814.730	13.554.894.451
- Giá vốn KCN Châu Đức	2.877.606.378	2.868.874.560
- Giá vốn HT khu đất GD P.Thống Nhất	283.533.252	283.533.252
<b>Cộng</b>	<b><u>261.893.319.058</u></b>	<b><u>194.081.011.999</u></b>
<b>22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)</b>		
- Lãi bán các khoản đầu tư		32.318.273.749
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, chuyển nhượng CP	102.191.776.643	23.722.584.487
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	982.662.348	941.912.329
<b>Cộng</b>	<b><u>103.174.438.991</u></b>	<b><u>56.982.770.565</u></b>
<b>23- Chi phí tài chính (mã số 22)</b>		
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(109.102.661)	(7.251.113.481)
<b>Cộng</b>	<b><u>(109.102.661)</u></b>	<b><u>(7.251.113.481)</u></b>
<b>24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	93.593.915.972	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 dự phòng	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
<b>Cộng</b>	<b><u>111.948.242.458</u></b>	<b><u>32.909.639.974</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

<b>25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b><u>Năm nay</u></b>	<b><u>Năm trước</u></b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.588.939	558.258.597
- Chi phí nhân công	106.110.974.588	26.973.217.500
- Chi phí khấu hao	16.588.131.372	14.926.041.177
- Chi phí dự phòng	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	283.321.794.773	205.761.374.192
<b>Cộng</b>	<b><u>437.455.587.316</u></b>	<b><u>275.289.790.785</u></b>

**VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng công ty Sonadezi	Công ty mẹ
Các Công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Xây dựng số 2 Đồng Nai	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang	Tổng Giám đốc công ty là TV BKS công ty này
Công ty TNHH Phúc Hiếu	TV HĐQT công ty là chủ tịch HĐQT công ty này
Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai	TV HĐQT công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	TV HĐQT công ty là CTHĐQT, Tổng Giám đốc công ty này
Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân	Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b>		
Hợp tác, thi công xây dựng	25.778.919.089	20.099.844.546
<b>Công ty CP Cấp nước ĐN</b>		
Cung cấp dịch vụ	514.444.930	357.566.685
<b>Công ty CP dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê NM xử lý nước thải, khác	5.275.000.000	4.340.716.000
<b>Công ty CP môi trường Sonadezi</b>		
Cung cấp dịch vụ	125.324.000	
<b>Tổng công ty Sonadezi</b>		
Cổ tức	9.261.000.000	27.783.000.000
<b>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</b>		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
<b>Công ty CP Đầu tư kiến trúc &amp; XD DTC</b>		
Hợp tác đầu tư		2.819.728.182
<b>Công ty CP Cầu Kiện Bê tông NT2</b>		
Thuê đất tại KCN NT2	1.328.038.817	1.295.059.950
<b>Công ty CP Xây dựng Đồng Nai</b>		
Hợp tác đầu tư		-96.727.273

**Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

- Doanh thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất trong kỳ, số tiền : 17.264.570.431 đồng.
- Còn phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số tiền : 1.557.300.000 đồng.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b>		
Phải trả tiền TC xây dựng	367.471.000	9.559.981.800

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tổng công ty Sonadezi</b>		
Phải trả tiền cổ tức	-	9.261.000.000
<b>Công ty CP Cầu Kiện Bê tông NT2</b>		
Phải trả tiền thi công	-	27.429.250
<b>Công ty CP Đầu tư kiến trúc &amp; Xây dựng DTC</b>		
Phải trả tiền thi công	-	987.272.000
<b>Công ty CP môi trường Sonadezi</b>		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	10.898.920	10.898.920
<b>Công ty CP cấp nước Đồng nai</b>		
Phải trả tiền dịch vụ	-	38.182.650
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>378.369.920</b>	<b>19.884.764.620</b>
<b>Công ty CP cấp nước Đồng Nai</b>		
Tạm ứng HĐ	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b>		
HĐ thi công		
<b>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê tài sản	-	1.100.000.000
<b>Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2</b>		
Lãi vay	6.226.773.400	6.226.773.400
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>8.226.773.400</b>	<b>9.326.773.400</b>

Việc mua hàng hóa, dịch vụ và hợp tác từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận. Các khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

**VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN**

Căn cứ vào Thông tư 155/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/10/2015 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có quy định “Trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ mười phần trăm (10%) trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ; hoặc chuyển từ lãi ở kỳ trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại. Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng quy mô lớn phải giải trình rõ các nguyên nhân đó trong các báo cáo tài chính.”

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập trong báo cáo tài chính quý IV/2019 tăng quá 10% so với quý IV/2018 như sau:

- Lợi nhuận quý IV/2018 47.695.602.362 đồng
- Lợi nhuận quý IV/2019 153.904.579.889 đồng
- Chênh lệch tăng lợi nhuận của quý IV/2019 so với quý IV/2018: 106.208.977.527 đồng, tương đương tăng 222,68%.



Công ty D2D

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Nguyên nhân:

- Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV/2019 cao hơn Quý IV/2018: 18 tỷ đồng
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý IV/2019 cao hơn Quý IV/2018: 248 tỷ đồng, nhưng lợi nhuận vượt quá 10% so với cùng kỳ năm trước do hiệu quả đầu tư dự án KDC Lộc An cao hơn so với dự án KDC Phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa. Đây là khoản chênh lệch lợi nhuận tăng chủ yếu làm cho lợi nhuận Quý IV/2019 tăng so với lợi nhuận Quý IV/2018.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu



Tổng Giám đốc

Hồ Đức Thành

