

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

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

Số: 46 /CV-D2D-TCHC  
V/v: Công bố Báo cáo tài chính năm 2020.

Biên Hòa, ngày 17 tháng 03 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
- Tên viết tắt: Công ty D2D
- Mã chứng khoán: D2D
- Trụ sở chính: H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.
- Điện thoại: (84-251) 3817 742 Fax: (84-251) 3817 768
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Hồ Đức Thành- Tổng giám đốc.

Loại thông tin công bố:

☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) công bố Báo cáo tài chính năm 2020.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 17/03/2021 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng công ty Sonadezi (b/c);
- Lưu: VT.

  
**Hồ Đức Thành**

**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 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

---

### **MỤC LỤC**

|                                      | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| 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 2020.

### 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       |
| 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     |

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 hoạt động 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 (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của 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 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 2020, 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**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2021

Số: 245/2021/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** **Các cổ đông**  
**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 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2021 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

**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.

## 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 2020 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.

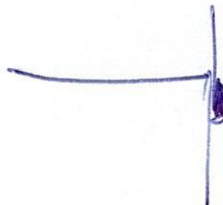
### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân**

**Phó Tổng Giám đốc**

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



**Trịnh Thanh Thanh**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2820-2020-026-1

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2021

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.

**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 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>TM</b>   | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020</b> |
|----------------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |             | <b>1.260.070.820.865</b>       | <b>1.439.075.865.583</b>       |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | <b>4.1</b>  | <b>36.724.777.936</b>          | <b>80.117.342.194</b>          |
| 1. Tiền                                      | 111          |             | 26.724.777.936                 | 30.117.342.194                 |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112          |             | 10.000.000.000                 | 50.000.000.000                 |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b>   | <b>4.2</b>  | <b>926.900.000.000</b>         | <b>1.083.500.000.000</b>       |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123          |             | 926.900.000.000                | 1.083.500.000.000              |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b>   |             | <b>113.007.869.482</b>         | <b>69.943.628.798</b>          |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131          | 4.3         | 28.247.673.087                 | 26.155.989.385                 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132          | 4.4         | 14.301.629.256                 | 9.918.447.692                  |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136          | 4.5         | 71.987.803.918                 | 34.481.725.328                 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137          | 4.6         | (1.529.236.779)                | (612.533.607)                  |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b>   |             | <b>161.235.888.055</b>         | <b>196.375.273.222</b>         |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141          | 4.7         | 161.235.888.055                | 196.375.273.222                |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b>   |             | <b>22.202.285.392</b>          | <b>9.139.621.369</b>           |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151          | 4.12        | 82.805.233                     | 139.621.369                    |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152          | 4.15        | 22.119.480.159                 | -                              |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153          |             | -                              | 9.000.000.000                  |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b>   |             | <b>743.542.630.509</b>         | <b>550.403.289.247</b>         |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b>   |             | <b>11.051.824.770</b>          | <b>-</b>                       |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 211          |             | 74.540.000                     | 301.531.852                    |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 216          | 4.5         | 17.527.903.170                 | 6.476.078.400                  |
| 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 219          | 4.6         | (6.550.618.400)                | (6.777.610.252)                |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b>   |             | <b>8.101.959.205</b>           | <b>5.954.706.277</b>           |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221          | 4.8         | 8.038.636.084                  | 5.884.411.816                  |
| Nguyên giá                                   | 222          |             | 23.828.595.433                 | 20.844.820.433                 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223          |             | (15.789.959.349)               | (14.960.408.617)               |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227          | 4.9         | 63.323.121                     | 70.294.461                     |
| Nguyên giá                                   | 228          |             | 1.200.958.230                  | 1.200.958.230                  |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229          |             | (1.137.635.109)                | (1.130.663.769)                |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b>   | <b>4.10</b> | <b>175.052.693.617</b>         | <b>168.609.843.614</b>         |
| 1. Nguyên giá                                | 231          |             | 398.316.192.580                | 375.668.672.566                |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232          |             | (223.263.498.963)              | (207.058.828.952)              |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b>   |             | <b>96.500.178.690</b>          | <b>25.573.983.609</b>          |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242          | 4.11        | 96.500.178.690                 | 25.573.983.609                 |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b>   | <b>4.2</b>  | <b>149.403.179.155</b>         | <b>330.359.316.900</b>         |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253          |             | 90.190.000.000                 | 48.950.000.000                 |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254          |             | (786.820.845)                  | (1.590.683.100)                |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 255          |             | 60.000.000.000                 | 283.000.000.000                |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b>   |             | <b>303.432.795.072</b>         | <b>19.905.438.847</b>          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261          | 4.12        | 286.208.283.499                |                                |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262          | 5.8         | 17.224.511.573                 | 19.905.438.847                 |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>   | <b>270</b>   |             | <b>2.003.613.451.374</b>       | <b>1.989.479.154.830</b>       |

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

**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 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM     | Tại ngày<br>31/12/2020   | Tại ngày<br>01/01/2020   |
|----------------------------------------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |        | <b>1.034.219.009.984</b> | <b>1.287.139.525.419</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |        | <b>415.345.550.368</b>   | <b>642.685.756.218</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 4.13   | 7.092.447.815            | 844.323.295              |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 4.14   | 237.909.722.224          | 449.878.005.121          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.15   | 21.647.978.336           | 30.447.084.893           |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        | 4.16   | 10.434.042.056           | 14.153.536.107           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.17   | 87.393.163.789           | 100.440.000.156          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | 4.19   | 24.902.314.863           | 23.744.686.521           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.18   | 1.119.487.886            | 1.153.964.996            |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        | 4.20   | 24.846.393.399           | 22.024.155.129           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |        | <b>618.873.459.616</b>   | <b>644.453.769.201</b>   |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        | 4.19   | 618.817.789.616          | 644.398.099.201          |
| 2. Phải trả dài hạn khác                     | 337        |        | 55.670.000               | 55.670.000               |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |        | <b>969.394.441.390</b>   | <b>811.504.953.549</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | 4.21.1 | <b>969.394.441.390</b>   | <b>811.504.953.549</b>   |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 411        | 4.21.2 | 303.047.580.000          | 213.549.840.000          |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |        | 303.047.580.000          | 213.549.840.000          |
| 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        |        | 46.417.650.079           | 95.696.357.079           |
| 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        |        | 535.382.549.645          | 417.712.094.804          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |        | 357.555.490.804          | 135.831.119.283          |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |        | 177.827.058.841          | 281.880.975.521          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |        | <b>2.003.613.451.374</b> | <b>2.098.644.478.968</b> |



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2021

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**

**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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | TM     | Năm 2020        | Năm 2019         |
|----------------------------------------------------|-------|--------|-----------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 5.1    | 357.302.598.786 | 763.774.109.001  |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |        | 357.302.598.786 | 763.774.109.001  |
| 3. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2    | 103.649.576.168 | 290.068.643.520  |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |        | 253.653.022.618 | 473.705.465.481  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3    | 141.981.945.630 | 50.756.455.977   |
| 6. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.4    | (803.862.255)   | (109.102.661)    |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.5    | 51.024.898.167  | 64.372.890.171   |
| 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |        | 345.413.932.336 | 460.198.133.948  |
| 9. Thu nhập khác                                   | 31    |        | 738.731.098     | 493.292.515      |
| 10. Chi phí khác                                   | 32    |        | 8.815.307.888   | 21.210.000       |
| 11. Lợi nhuận khác                                 | 40    |        | (8.076.576.790) | 472.082.515      |
| 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |        | 337.337.355.546 | 460.670.216.463  |
| 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 5.7    | 66.529.541.431  | 112.045.648.589  |
| 14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    | 5.8    | 2.680.927.274   | (19.905.438.847) |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |        | 268.126.886.841 | 368.530.006.721  |
| 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 4.21.4 | 8.262           | 11.267           |
| 17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | 4.21.4 | 8.262           | 11.267           |



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2021

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số | TM     | Năm 2020          | Năm 2019            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |       |        |                   |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                        | 01    |        | 337,337,355,546   | 460,670,216,463     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                   |       |        |                   |                     |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    | 5.6    | 17,635,718,901    | 16,588,131,372      |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |        | (114,150,935)     | 234,393,257         |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05    |        | (142,151,945,630) | (50,756,455,977)    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08    |        | 212,706,977,882   | 426,736,285,115     |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |        | (33,848,349,343)  | (18,722,470,437)    |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |        | 35,139,385,167    | 81,671,925,015      |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |        | (252,099,174,330) | 157,391,712,126     |
| Tăng giảm chi phí trả trước                                                                    | 12    |        | (176,986,143,225) | 8,093,582,739       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    | 4.15   | (72,814,634,369)  | (97,897,954,449)    |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16    |        | 29,055,000        | 9,535,000           |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17    |        | (11,549,359,730)  | (16,713,141,904)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                  | 20    |        | (299,422,242,948) | 540,569,473,205     |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |       |        |                   |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21    |        | (92,535,955,146)  | (27,489,732,594)    |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22    |        | 170,000,000       | -                   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23    |        | (986,900,000,000) | (1,293,218,878,063) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24    |        | 1,366,500,000,000 | 724,208,467,104     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 25    |        | (41,240,000,000)  | -                   |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27    |        | 105,797,930,561   | 37,665,467,903      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                      | 30    |        | 351,791,975,415   | (558,834,675,650)   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                             |       |        |                   |                     |
| 1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                     | 36    | 4.21.5 | (95,762,296,725)  | (16,062,311,275)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                   | 40    |        | (95,762,296,725)  | (16,062,311,275)    |
| LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM                                                                     | 50    |        | (43,392,564,258)  | (34,327,513,720)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                               | 60    |        | 80,117,342,194    | 114,444,855,914     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                        | 61    |        | -                 | -                   |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM<br>(70 = 50+60+61)                                           | 70    | 4.1    | 36,724,777,936    | 80,117,342,194      |



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2021

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

**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 23 tháng 12 năm 2020.

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 thay đổi gần đây nhất là 303.047.580.000 VND, được chi tiết như sau:

| Nhà đầu tư                                                 | Quốc gia/<br>Quốc tịch | Tại ngày 31/12/2020    |              | Tại ngày 01/01/2020    |              |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|                                                            |                        | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%) | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%) |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) | Việt Nam               | 175.341.600.000        | 57,9         | 123.480.000.000        | 57,8         |
| Các đối tượng khác                                         | Việt Nam               | 127.705.980.000        | 42,1         | 90.069.840.000         | 42,2         |
| <b>Cộng</b>                                                |                        | <b>303.047.580.000</b> | <b>100</b>   | <b>213.549.840.000</b> | <b>100</b>   |

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 85 (31/12/2019: 84).

**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;
- 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;

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)**

- 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 để chuyển đổi thành tiền.

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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.

**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 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, 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 cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***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.

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác 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 khác 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.

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

**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 nợ 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.

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.

(Xem tiếp trang sau)

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

**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:

|                                  | <b><u>Năm 2020</u></b> | <b><u>Năm 2019</u></b> |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 06 - 25 năm            | 06 - 25 năm            |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 04 - 08 năm            | 04 - 08 năm            |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 08 năm            | 06 - 08 năm            |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 05 năm            | 04 - 05 năm            |
| ▪ Khác                           | 02 - 10 năm            | 02 - 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 918m<sup>2</sup> và 144m<sup>2</sup> 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 918m<sup>2</sup> được tính khấu hao 06 năm và quyền sử dụng đất 144m<sup>2</sup> 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 (5 năm).

**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:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| ▪ 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.

**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.

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

**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.

**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)**

**3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu (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 3.8 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 phần 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 sạp, 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.

**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.

**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**

|                                 | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Tiền mặt                        | 23.098.172                             | 16.708.670                             |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 26.701.679.764                         | 30.100.633.524                         |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 10.000.000.000                         | 50.000.000.000                         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>36.724.777.936</b>                  | <b>80.117.342.194</b>                  |

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa với lãi suất 3,5%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

|                    | Tại ngày 31/12/2020 |                 | Tại ngày 01/01/2020 |                   |
|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
|                    | VND                 |                 | VND                 |                   |
|                    | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc             | Giá trị ghi sổ    |
| Ngắn hạn:          |                     |                 |                     |                   |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 926.900.000.000     | 926.900.000.000 | 1.083.500.000.000   | 1.083.500.000.000 |
| Dài hạn:           |                     |                 |                     |                   |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 60.000.000.000      | 60.000.000.000  | 283.000.000.000     | 283.000.000.000   |

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 3,7%/năm đến 6,3%/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 5,65%/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 31/12/2020 |                       |                |                    | Tại ngày 01/01/2020 |                       |                |                      |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
|                                                          | VND                 |                       |                |                    | VND                 |                       |                |                      |
|                                                          | Số lượng<br>cổ phần | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng           | Số lượng<br>cổ phần | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng             |
| Đầu tư vào đơn vị khác:                                  |                     |                       |                |                    |                     |                       |                |                      |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (a)                  | 3.600.000           | 36.000.000.000        | (*)            | -                  | -                   | -                     | -              | -                    |
| Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (b)              | 1.924.000           | 19.240.000.000        | (*)            | -                  | 1.400.000           | 14.000.000.000        | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhựa Trách 2 (c)        | 1.800.000           | 11.250.000.000        | (*)            | 786.820.845        | 1.800.000           | 11.250.000.000        | (*)            | 1.590.683.100        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (d) | 1.120.000           | 11.200.000.000        | (*)            | -                  | 1.120.000           | 11.200.000.000        | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (e)                     | 405.132             | 10.000.000.000        | (*)            | -                  | 405.132             | 10.000.000.000        | (*)            | -                    |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (f)                     | 250.000             | 2.500.000.000         | 5.250.000.000  | -                  | 250.000             | 2.500.000.000         | 4.875.000.000  | -                    |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>9.099.132</b>    | <b>90.190.000.000</b> |                | <b>786.820.845</b> | <b>4.975.132</b>    | <b>48.950.000.000</b> |                | <b>1.590.683.100</b> |

(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 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận với giá trị ghi sổ là 36.000.000.000 đồng, tương đương 9% vốn điều lệ.

(b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603443783 ngày 16 tháng 06 năm 2020 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 19.240.000.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

(c) 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 Kiện Bê Tông Nhựa Trạch 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 11,78% vốn điều lệ.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(\*) 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**

|                                                                                | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Phải thu khách hàng là các bên có liên quan                                    |                                        |                                        |
| - Xem thêm mục 7                                                               | 1.567.500.000                          | 1.557.300.000                          |
| Phải thu từ khách hàng:                                                        |                                        |                                        |
| Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An | 18.352.489.289                         | 16.696.562.990                         |
| Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam                                       | 4.342.440.604                          | 5.477.880.491                          |
| Các khách hàng khác                                                            | 3.985.243.194                          | 2.424.245.904                          |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>28.247.673.087</b>                  | <b>26.155.989.385</b>                  |

Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

**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**

|                                                               | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7 | 13.564.066.554                         | 2.000.000.000                          |
| Trả trước cho người bán:                                      |                                        |                                        |
| Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng - Hội Xây Dựng Đồng Nai          | 541.527.602                            | 36.220.802                             |
| Các nhà cung cấp khác                                         | 196.035.100                            | 7.882.226.890                          |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>14.301.629.256</b>                  | <b>9.918.447.692</b>                   |

**4.5. Phải thu khác**

|                                                                                                                | <b>Tại ngày 31/12/2020<br/>VND</b> |                      | <b>Tại ngày 01/01/2020<br/>VND</b> |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                | <b>Giá trị</b>                     | <b>Dự phòng</b>      | <b>Giá trị</b>                     | <b>Dự phòng</b>      |
| Ngắn hạn:                                                                                                      |                                    |                      |                                    |                      |
| Dự thu lãi tiền gửi                                                                                            | 56.757.083.562                     | -                    | 20.573.068.493                     | -                    |
| Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất                                                | 9.995.831.800                      | -                    | 9.393.143.800                      | -                    |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất Khu dân cư Lộc An                                                   | 2.368.344.550                      | -                    | 4.475.452.029                      | -                    |
| Các khoản phải thu khác                                                                                        | 2.866.544.006                      | -                    | 40.061.006                         | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                                                                    | <b>71.987.803.918</b>              | <b>-</b>             | <b>34.481.725.328</b>              | <b>-</b>             |
| Dài hạn:                                                                                                       |                                    |                      |                                    |                      |
| Phải thu Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D – Phường Thống Nhất | 11.051.824.770                     | -                    | -                                  | -                    |
| Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhựa 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          |
| <b>Cộng</b>                                                                                                    | <b>17.527.903.170</b>              | <b>6.476.078.400</b> | <b>6.476.078.400</b>               | <b>6.476.078.400</b> |

**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 31/12/2020<br>VND |                        | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                                       | Giá gốc                    | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                    | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi | 8.407.745.286              | 327.890.107            | 7.989.657.976              | 599.514.117            |

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 31/12/2020<br>VND |                        |                   | Tại ngày 01/01/2020<br>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 Cầu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 | 6.226.773.400              | -                      | Trên 3 năm        | 6.226.773.400              | -                      | Trên 3 năm        |
| Các khách hàng khác                           | 2.180.971.886              | 327.890.107            | Từ 2 đến 3 năm    | 1.762.884.576              | 599.514.117            | Từ 1 đến 3 năm    |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>8.407.745.286</b>       | <b>327.890.107</b>     |                   | <b>7.989.657.976</b>       | <b>599.514.117</b>     |                   |

**4.7. Hàng tồn kho**

|                                                                           | Tại ngày 31/12/2020<br>VND |          | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
|                                                                           | Giá gốc                    | Dự phòng | Giá gốc                    | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:                                      | 160.612.575.783            | -        | 195.751.960.950            | -        |
| Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành                              | 130.258.098.507            | -        | 176.155.874.127            | -        |
| Dự án chung cư D2D                                                        | 24.915.755.344             | -        | 19.398.890.345             | -        |
| Dự án Xây dựng 45 căn nhà khu Dân cư số 3, Phường Long Bình, Tp. Biên Hòa | 4.873.783.636              | -        | -                          | -        |
| Dự án Nhà ở xã hội Lộc An                                                 | 367.741.818                | -        | -                          | -        |
| Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1                           | 197.196.478                | -        | 197.196.478                | -        |
| Thành phẩm bất động sản                                                   | 623.312.272                | -        | 623.312.272                | -        |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>161.235.888.055</b>     | <b>-</b> | <b>196.375.273.222</b>     | <b>-</b> |

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

## 4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Tài sản<br>cố định<br>hữu hình khác | Cộng                  |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|                            | VND                       | VND                  | VND                                   | VND                             | VND                                 | VND                   |
| Nguyên giá:                |                           |                      |                                       |                                 |                                     |                       |
| Tại ngày 01/01/2020        | 8.334.295.536             | 5.331.832.919        | 6.312.537.003                         | 462.562.727                     | 403.592.248                         | 20.844.820.433        |
| Mua trong năm              | -                         | 161.920.000          | 1.382.610.909                         | -                               | -                                   | 1.544.530.909         |
| Đầu tư XD CB hoàn thành    | 2.033.770.909             | -                    | -                                     | -                               | -                                   | 2.033.770.909         |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                         | -                    | (594.526.818)                         | -                               | -                                   | (594.526.818)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>10.368.066.445</b>     | <b>5.493.752.919</b> | <b>7.100.621.094</b>                  | <b>462.562.727</b>              | <b>403.592.248</b>                  | <b>23.828.595.433</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                           |                      |                                       |                                 |                                     |                       |
| Tại ngày 01/01/2020        | 4.688.213.188             | 3.996.364.447        | 5.653.150.362                         | 385.217.105                     | 237.463.515                         | 14.960.408.617        |
| Khấu hao trong năm         | 461.418.494               | 338.069.867          | 416.967.038                           | 48.085.067                      | 159.537.084                         | 1.424.077.550         |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                         | -                    | (594.526.818)                         | -                               | -                                   | (594.526.818)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>5.149.631.682</b>      | <b>4.334.434.314</b> | <b>5.475.590.582</b>                  | <b>433.302.172</b>              | <b>397.000.599</b>                  | <b>15.789.959.349</b> |
| Giá trị còn lại:           |                           |                      |                                       |                                 |                                     |                       |
| Tại ngày 01/01/2020        | 3.646.082.348             | 1.335.468.472        | 659.386.641                           | 77.345.622                      | 166.128.733                         | 5.884.411.816         |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>5.218.434.763</b>      | <b>1.159.318.605</b> | <b>1.625.030.512</b>                  | <b>29.260.555</b>               | <b>6.591.649</b>                    | <b>8.038.636.084</b>  |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.706.843.817 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                  | Quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>vi tính<br>VND | Cộng<br>VND          |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|
| Nguyên giá:                |                             |                            |                      |
| Tại ngày 01/01/2020        | 1.170.958.230               | 30.000.000                 | 1.200.958.230        |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>1.170.958.230</b>        | <b>30.000.000</b>          | <b>1.200.958.230</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                             |                            |                      |
| Tại ngày 01/01/2020        | 1.100.663.769               | 30.000.000                 | 1.130.663.769        |
| Khấu hao trong năm         | 6.971.340                   | -                          | 6.971.340            |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>1.107.635.109</b>        | <b>30.000.000</b>          | <b>1.137.635.109</b> |
| Giá trị còn lại:           |                             |                            |                      |
| Tại ngày 01/01/2020        | 70.294.461                  | -                          | 70.294.461           |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> | <b>63.323.121</b>           | <b>-</b>                   | <b>63.323.121</b>    |

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

(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)****4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                            | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND | Tăng<br>trong năm<br>VND | Giảm<br>trong năm<br>VND | Tại ngày<br>31/12/2020<br>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                | 222.628.980.132               | 17.780.955.130           | -                        | 240.409.935.262               |
| Phương tiện truyền dẫn               | 67.248.393.618                | 4.793.255.793            | -                        | 72.041.649.411                |
| Tài sản cố định khác                 | 3.937.597.330                 | 73.309.091               | -                        | 4.010.906.421                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>375.668.672.566</b>        | <b>22.647.520.014</b>    | <b>-</b>                 | <b>398.316.192.580</b>        |
| Giá trị hao mòn lũy kế:              |                               |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 55.370.738.652                | 696.920.076              | -                        | 56.067.658.728                |
| Nhà cửa vật kiến trúc                | 113.014.827.170               | 10.515.109.811           | -                        | 123.529.936.981               |
| Phương tiện truyền dẫn               | 35.122.010.528                | 4.905.640.851            | -                        | 40.027.651.379                |
| Tài sản cố định khác                 | 3.551.252.602                 | 86.999.273               | -                        | 3.638.251.875                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>207.058.828.952</b>        | <b>16.204.670.011</b>    | <b>-</b>                 | <b>223.263.498.963</b>        |
| Giá trị còn lại:                     |                               |                          |                          |                               |
| Quyền sử dụng đất                    | 26.482.962.834                |                          |                          | 25.786.042.758                |
| Nhà cửa vật kiến trúc                | 109.614.152.962               |                          |                          | 116.879.998.281               |
| Phương tiện truyền dẫn               | 32.126.383.090                |                          |                          | 32.013.998.032                |
| Tài sản cố định khác                 | 386.344.728                   |                          |                          | 372.654.546                   |
| <b>Cộng</b>                          | <b>168.609.843.614</b>        |                          |                          | <b>175.052.693.617</b>        |

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 125.996.594.660 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Chi phí trả xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                              | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải | 69.867.350.716                | 870.272.965                   |
| Dự án xây dựng Văn phòng công ty                             | 24.074.455.712                | 24.074.455.712                |
| Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức                      | 2.047.954.182                 | 231.254.545                   |
| Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức                    | 398.000.387                   | 398.000.387                   |
| Dự án cải tạo văn phòng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2         | 112.417.693                   | -                             |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>96.500.178.690</b>         | <b>25.573.983.609</b>         |

**4.12. Chi phí trả trước**

|                                               | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                     |                               |                               |
| Công cụ, dụng cụ                              | 82.805.233                    | 139.621.369                   |
| Dài hạn:                                      |                               |                               |
| Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)    | 220.468.393.839               | 54.431.695.540                |
| Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2    | 62.415.925.011                | 48.747.291.759                |
| Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng | 3.323.964.649                 | 5.974.253.502                 |
| Chi phí chờ kết chuyển khác                   | -                             | 12.083.337                    |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>286.208.283.499</b>        | <b>109.165.324.138</b>        |

(\*) Là giá trị tiền thuê khoảng 32 ha tại Khu Công nghiệp Châu Đức 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 31/12/2020<br>VND |                       | Tại ngày 01/01/2020<br>VND |                       |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                                           | Giá trị                    | Số có khả năng trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7           | 5.524.920                  | 5.524.920             | 378.369.920                | 378.369.920           |
| Phải trả cho người bán:                                   |                            |                       |                            |                       |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN                             | 4.616.061.767              | 4.616.061.767         | -                          | -                     |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Xây dựng Thiết kế Vũ Hòa Vinh | 874.985.011                | 874.985.011           | -                          | -                     |
| Các khách hàng khác                                       | 1.595.876.117              | 1.595.876.117         | 465.953.375                | 465.953.375           |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>7.092.447.815</b>       | <b>7.092.447.815</b>  | <b>844.323.295</b>         | <b>844.323.295</b>    |

**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                                | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Khách hàng trả trước tiền mua đất Khu dân cư Lộc An            | 237.814.363.918               | 447.545.202.815               |
| Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu | 94.000.571                    | 94.000.571                    |
| Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Phường Thống Nhất     | -                             | 2.000.000.000                 |
| Các khách hàng khác                                            | 1.357.735                     | 238.801.735                   |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>237.909.722.224</b>        | <b>449.878.005.121</b>        |

(Xem tiếp trang sau)

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

## 4.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

|                                     | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND |                | Số thuế GTGT<br>phát sinh<br>VND | Số thuế GTGT<br>được khấu trừ<br>VND | Số thuế GTGT<br>không được khấu trừ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |                |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 22.119.480.159                |                | 31.218.682.783                   | 9.078.971.187                        | 20.231.437                                 | -                             |                |
|                                     | Tại ngày 31/12/2020<br>VND    |                |                                  | Trong năm<br>VND                     |                                            | Tại ngày 01/01/2020<br>VND    |                |
|                                     | Phải thu                      | Phải nộp       | Phải nộp                         | Đã khấu trừ/<br>được hoàn            | Đã nộp                                     | Phải thu                      | Phải nộp       |
| Thuế giá trị gia tăng               | -                             | -              | 11.832.854.172                   | 9.078.971.187                        | 3.174.134.073                              | -                             | 420.251.088    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | -                             | 20.020.928.430 | 64.422.433.952                   | -                                    | 72.814.634.369                             | -                             | 28.413.128.847 |
| Thuế thu nhập cá nhân               | -                             | 1.627.049.906  | 9.100.271.342                    | 1.350.301.598                        | 7.736.624.796                              | -                             | 1.613.704.958  |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất       | -                             | -              | 25.972.681.494                   | 1.330.489.611                        | 15.642.191.883                             | 9.000.000.000                 | -              |
| Các loại thuế khác                  | -                             | -              | 1.479.947.340                    | -                                    | 1.479.947.340                              | -                             | -              |
| Cộng                                | -                             | 21.647.978.336 | 112.808.188.300                  | 11.759.762.396                       | 100.847.532.461                            | 9.000.000.000                 | 30.447.084.893 |

## 4.16. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2020 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**

|                                                                                                                           | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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 | 86.122.557.869                         | 99.527.194.236                         |
| Khác                                                                                                                      | 1.270.605.920                          | 912.805.920                            |
| <b>Cộng</b>                                                                                                               | <b>87.393.163.789</b>                  | <b>100.440.000.156</b>                 |

**4.18. Phải trả ngắn hạn khác**

|                         | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|-------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược    | 456.580.771                            | 456.580.771                            |
| Cổ tức phải trả         | 652.193.500                            | 519.634.225                            |
| Các khoản phải trả khác | 10.713.615                             | 177.750.000                            |
| <b>Cộng</b>             | <b>1.119.487.886</b>                   | <b>1.153.964.996</b>                   |

**4.19. Doanh thu chưa thực hiện**

|                                                             | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                   |                                        |                                        |
| Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2             | 22.184.579.271                         | 21.011.070.574                         |
| Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành           | 2.381.074.889                          | 2.393.228.552                          |
| Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục | 336.660.703                            | 340.387.395                            |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>24.902.314.863</b>                  | <b>23.744.686.521</b>                  |
| Dài hạn:                                                    |                                        |                                        |
| Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2             | 564.952.495.709                        | 588.309.976.085                        |
| Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành           | 39.220.553.312                         | 41.111.077.781                         |
| Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục | 14.644.740.595                         | 14.977.045.335                         |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>618.817.789.616</b>                 | <b>644.398.099.201</b>                 |

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

|                                                       | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Số dư đầu năm                                         | 22.024.155.129          | 7.358.231.833           |
| Trích lập trong năm                                   | 18.115.843.000          | 31.369.530.200          |
| Tăng khác                                             | 29.055.000              | 9.535.000               |
| Sử dụng trong năm                                     | (11.549.359.730)        | (16.713.141.904)        |
| Hoàn lại quỹ Khen thưởng phúc lợi năm 2019 trích thừa | (3.773.300.000)         | -                       |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                 | <b>24.846.393.399</b>   | <b>22.024.155.129</b>   |

(Xem tiếp trang sau)



**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                               | VND                    |
| 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 trước                              | 106.549.840.000                    | -                     | -                      | (106.549.840.000)     | -                             | -                                 | -                      |
| Lãi trong năm trước                                   | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | 368.530.006.721                   | 368.530.006.721        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019               | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | (31.369.530.200)                  | (31.369.530.200)       |
| Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2019                  | -                                  | -                     | -                      | 55.279.501.000        | -                             | (55.279.501.000)                  | -                      |
| Tại ngày 01/01/2020                                   | 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        |
| Tăng vốn trong năm nay (*)                            | 89.497.740.000                     | -                     | -                      | (89.497.740.000)      | -                             | -                                 | -                      |
| Chia cổ tức năm 2019                                  | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | (63.929.904.000)                  | (63.929.904.000)       |
| Chi tạm ứng cổ tức năm 2020                           | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | (31.964.952.000)                  | (31.964.952.000)       |
| Lãi trong năm nay                                     | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | 268.126.886.841                   | 268.126.886.841        |
| Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020           | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | (18.115.843.000)                  | (18.115.843.000)       |
| Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2020              | -                                  | -                     | -                      | 40.219.033.000        | -                             | (40.219.033.000)                  | -                      |
| Hoàn lại quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 trích thừa | -                                  | -                     | -                      | -                     | -                             | 3.773.300.000                     | 3.773.300.000          |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>                            | <b>303.047.580.000</b>             | <b>69.279.269.740</b> | <b>(1.407.670.000)</b> | <b>46.417.650.079</b> | <b>16.675.061.926</b>         | <b>535.382.549.645</b>            | <b>969.394.441.390</b> |

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

(\*) Trong năm 2020, Công ty phát hành thêm cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2020. Theo đó, Công ty đã phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2019 (quỹ đầu tư phát triển) để tăng vốn điều lệ với số tiền là 89.497.740.000 đồng (tương đương 8.949.774 cổ phiếu). Việc phát hành cổ phiếu này đã được Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước xác nhận kết quả phát hành vào ngày 11 tháng 12 năm 2020.

**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Vốn góp của công ty mẹ         | 175.341.600.000                        | 123.480.000.000                        |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 127.705.980.000                        | 90.069.840.000                         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>303.047.580.000</b>                 | <b>213.549.840.000</b>                 |

**4.21.3. Cổ phiếu**

|                                                         | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                     | 30.304.758                             | 21.354.984                             |
| Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng              | 30.304.758                             | 21.354.984                             |
| 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               | 30.259.742                             | 21.309.968                             |

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**

|                                                               | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty                          | 268.126.886.841         | 368.530.006.721         |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                               | (18.115.843.000)        | (27.596.230.200)        |
| Lãi để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu          | 250.011.043.841         | 340.933.776.521         |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (*)  | 30.259.742              | 30.259.742              |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b> | <b>8.262</b>            | <b>11.267</b>           |

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

Quý khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu là số tạm trích theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 04 năm 2020.

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

|                                                                                                        | <u>Năm 2020</u>          | <u>Năm 2019</u>          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                                                               | 21.309.968               | 21.309.968               |
| Ảnh hưởng của 8.949.774 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 04 tháng 12 năm 2020 từ nguồn vốn chủ sở hữu | 8.949.774                | 8.949.774                |
| <b>Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm</b>                                                 | <b><u>30.259.742</u></b> | <b><u>30.259.742</u></b> |

**4.21.5. Cổ tức**

|                                      | <u>Năm 2020<br/>VND</u> | <u>Năm 2019<br/>VND</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông | (95.762.296.725)        | (16.062.311.275)        |

**4.21.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                                         | <u>Quỹ đầu tư<br/>phát triển<br/>VND</u> | <u>Quỹ khác<br/>thuộc vốn<br/>chủ sở hữu<br/>VND</u> |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2020                     | 95.696.357.079                           | 16.675.061.926                                       |
| Trích trong năm                         | 40.219.033.000                           | -                                                    |
| Sử dụng trong năm – Tăng vốn chủ sở hữu | (89.497.740.000)                         | -                                                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>              | <b><u>46.417.650.079</u></b>             | <b><u>16.675.061.926</u></b>                         |

Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

(Xem tiếp trang sau)

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

|                                                                          | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                                        | 279.461.081.455         | 686.132.451.979         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 65.980.890.275          | 65.484.882.192          |
| Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành                           | 11.524.595.624          | 11.820.743.398          |
| Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất                        | 336.031.432             | 336.031.432             |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>357.302.598.786</b>  | <b>763.774.109.001</b>  |

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
|  | 7.023.737.244 | 23.867.609.248 |
|--|---------------|----------------|

Doanh thu kinh doanh bất động sản năm nay giảm so với năm trước chủ yếu do một số lượng lớn bất động sản từ Dự án Khu dân cư Lộc An được bán trong năm 2019.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|                                                                        | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                                        | 54.968.654.466          | 245.053.138.653         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 33.336.251.116          | 29.527.018.770          |
| Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành                 | 15.061.137.334          | 15.204.952.845          |
| Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất              | 283.533.252             | 283.533.252             |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>103.649.576.168</b>  | <b>290.068.643.520</b>  |

Giá vốn kinh doanh bất động sản giảm tương ứng với doanh thu giảm.

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

|                             | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lãi tiền gửi                | 140.999.483.794         | 49.773.793.629          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 982.461.836             | 982.662.348             |
| <b>Cộng</b>                 | <b>141.981.945.630</b>  | <b>50.756.455.977</b>   |

**5.4. Chi phí tài chính**

|                                     | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính | (803.862.255)           | (109.102.661)           |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                      | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý            | 38.261.627.906                | 46.018.563.685                |
| Chi phí nguyên vật liệu              | 399.969.448                   | 516.588.939                   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng            | 274.792.358                   | 373.607.833                   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định     | 1.092.766.844                 | 1.150.258.771                 |
| Thuế, phí và lệ phí                  | 2.495.709.293                 | 6.201.313.127                 |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 689.711.320                   | 343.495.918                   |
| Chi phí quảng cáo                    | 1.768.390.909                 | 1.019.232.555                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác       | 2.337.572.729                 | 2.124.069.476                 |
| Chi phí quản lý khác                 | 3.704.357.360                 | 6.625.759.867                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b>51.024.898.167</b>         | <b>64.372.890.171</b>         |

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

|                                                         | <b>Năm 2020</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2019</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                           | 399.969.448                   | 516.588.939                   |
| Chi phí nhân công                                       | 42.691.509.989                | 51.114.760.416                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 17.635.718.901                | 16.588.131.372                |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi                    | 689.711.320                   | 343.495.918                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 35.653.778.022                | 30.537.864.159                |
| Chi phí bằng tiền khác                                  | 103.386.601.164               | 321.724.300.318               |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>200.457.288.844</b>        | <b>420.825.141.122</b>        |

(Xem tiếp trang sau)

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

|                                                                     | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm                              | 337.337.355.546         | 460.670.216.463         |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng                                     | 9.697.449.812           | 100.540.688.829         |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm                                      | (14.387.098.203)        | (982.662.348)           |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính                    | 332.647.707.155         | 560.228.242.944         |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                       | 20%                     | 20%                     |
| <b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>66.529.541.431</b>   | <b>112.045.648.589</b>  |

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí 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; khoản chi phí trích trước năm trước năm nay đã có hóa đơn, chứng từ.

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                  | <b>Chi phí trích trước<br/>chưa có hóa đơn,<br/>chứng từ<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2020                                              | (19.905.438.847)                                                     |
| Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay | 2.680.927.274                                                        |
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b>                                       | <b>(17.224.511.573)</b>                                              |

(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.

|                         | <b>Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp</b> |                 | <b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b> |                 | <b>Các lĩnh vực khác</b> |                 | <b>Loại trừ</b> |                 | <b>Đơn vị tính: Triệu đồng<br/>Tổng cộng</b> |                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------|
|                         | <b>Năm 2020</b>                                         | <b>Năm 2019</b> | <b>Năm 2020</b>                         | <b>Năm 2019</b> | <b>Năm 2020</b>          | <b>Năm 2019</b> | <b>Năm 2020</b> | <b>Năm 2019</b> | <b>Năm 2020</b>                              | <b>Năm 2019</b> |
| <b>Doanh thu</b>        |                                                         |                 |                                         |                 |                          |                 |                 |                 |                                              |                 |
| Từ khách hàng bên ngoài | 65.981                                                  | 65.485          | 279.461                                 | 686.132         | 11.861                   | 12.157          | -               | -               | 357.303                                      | 763.774         |
| Giữa các bộ phận        | -                                                       | -               | -                                       | -               | -                        | -               | -               | -               | -                                            | -               |
| <b>Cộng</b>             | <b>65.981</b>                                           | <b>65.485</b>   | <b>279.461</b>                          | <b>686.132</b>  | <b>11.861</b>            | <b>12.157</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>357.303</b>                               | <b>763.774</b>  |

(Xem tiếp trang sau)

## 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<br>Tổng cộng |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|----------------------------------|----------|-------------------|----------|----------|----------|--------------------------------------|----------------|
|                                                                                     | Năm 2020                                         | Năm 2019 | Năm 2020                         | Năm 2019 | Năm 2020          | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2019 | Năm 2020                             | Năm 2019       |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>                                                 |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          |                                      |                |
| Kết quả của bộ phận                                                                 | 32.645                                           | 35.958   | 224.492                          | 441.079  | (3.484)           | (3.332)  | -        | -        | 253.653                              | 473.705        |
| Chi phí không phân bổ                                                               |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 51.025                               | 64.373         |
| Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 202.628                              | 409.333        |
| Thu nhập tài chính                                                                  |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 141.982                              | 50.756         |
| Chi phí tài chính                                                                   |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | (804)                                | (109)          |
| Thu nhập khác                                                                       |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 739                                  | 493            |
| Chi phí khác                                                                        |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 8.815                                | 21             |
| Lợi nhuận trước thuế                                                                |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 337.337                              | 460.670        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                                          |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 66.530                               | 112.046        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                                 |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | 2.681                                | (19.905)       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                                           |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          | <b>268.127</b>                       | <b>368.530</b> |

(Xem tiếp trang sau)

## 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<br>Tổng cộng |            |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|--------------------------------------|------------|
|                           | Tại ngày                                         | Tại ngày   | Tại ngày                         | Tại ngày   | Tại ngày          | Tại ngày   | Tại ngày   | Tại ngày   | Tại ngày                             | Tại ngày   |
|                           | 31/12/2020                                       | 01/01/2020 | 31/12/2020                       | 01/01/2020 | 31/12/2020        | 01/01/2020 | 31/12/2020 | 01/01/2020 | 31/12/2020                           | 01/01/2020 |
| Tài sản không phân bổ     |                                                  |            |                                  |            |                   |            |            |            | 2.003.613                            | 2.098.644  |
| Nợ phải trả không phân bổ |                                                  |            |                                  |            |                   |            |            |            | 1.034.219                            | 1.287.140  |

|                         | 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<br>Tổng cộng |          |
|-------------------------|--------------------------------------------------|----------|----------------------------------|----------|-------------------|----------|----------|----------|--------------------------------------|----------|
|                         | Năm 2020                                         | Năm 2019 | Năm 2020                         | Năm 2019 | Năm 2020          | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2019 | Năm 2020                             | Năm 2019 |
|                         |                                                  |          |                                  |          |                   |          |          |          |                                      |          |
| Chi phí mua sắm tài sản | 92.536                                           | 27.490   | -                                | -        | -                 | -        | -        | -        | 92.536                               | 27.490   |
| Chi phí khấu hao        | 3.257                                            | 1.422    | 13.794                           | 14.902   | 585               | 264      | -        | -        | 17.636                               | 16.588   |

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)

**BẢN 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 Nhựa 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. 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<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng- Xem thêm mục 4.3:                                                  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                                                        | 1.567.500.000                 | -                             |
| Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này | -                             | 1.557.300.000                 |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>1.567.500.000</b>          | <b>1.557.300.000</b>          |
|                                                                                         | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |
| Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.4:                                             |                               |                               |
| Công ty TNHH Phúc Hiếu                                                                  | 11.564.066.554                | -                             |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                                                       | 2.000.000.000                 | 2.000.000.000                 |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>13.564.066.554</b>         | <b>2.000.000.000</b>          |
|                                                                                         | Tại ngày<br>31/12/2020<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2020<br>VND |

Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:

|                                               |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa 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

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

|                                                                                         | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Phải trả người bán - Xem thêm mục 4.13:                                                 |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi                                                     | (5.524.920)                            | (10.898.920)                           |
| Công ty TNHH Phúc Hiếu                                                                  | -                                      | (367.471.000)                          |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>(5.524.920)</b>                     | <b>(378.369.920)</b>                   |
| Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:           |                                        |                                        |
|                                                                                         | <b>Năm 2020<br/>VND</b>                | <b>Năm 2019<br/>VND</b>                |
| Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:             |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                                                        | 5.700.000.000                          | 5.275.000.000                          |
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2                                           | 1.323.737.244                          | 1.328.038.817                          |
| 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                         |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>                                                          | <b>7.023.737.244</b>                   | <b>23.867.609.248</b>                  |
|                                                                                         | <b>Năm 2020<br/>VND</b>                | <b>Năm 2019<br/>VND</b>                |
| Mua hàng hóa, dịch vụ:                                                                  |                                        |                                        |
| Công ty TNHH Phúc Hiếu                                                                  | 6.504.529.701                          | 25.778.919.089                         |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                                                       | 594.660.184                            | 514.444.930                            |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                                                       | 171.010.909.582                        | 1.467.200.000                          |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                                                     | 12.046.000                             | 125.324.000                            |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>178.122.145.467</b>                 | <b>27.885.888.019</b>                  |

(Xem tiếp trang sau)

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

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.

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác (gồm thù lao, lương, thưởng và cổ tức đã chia) được hưởng trong năm như sau:

| <b>Tên</b>           | <b>Chức vụ</b>                                                     | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ông Hà Quan Dũng     | Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                               | 1.241.051.728           | 1.215.207.600           |
| Ông Lương Minh Hiền  | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)<br>Thành viên HĐQT kiêm | -                       | 214.980.000             |
| Ông Hồ Đức Thành     | Tổng Giám đốc                                                      | 2.403.450.091           | 1.693.667.600           |
| Ông Hồ Đình Thái     | Phó Tổng Giám đốc                                                  | 1.083.651.182           | 1.071.010.600           |
| Ông Nguyễn Văn Hiếu  | Phó Tổng Giám đốc                                                  | 1.157.289.031           | 1.039.974.806           |
| Ông Trương Lưu       | Thành viên HĐQT                                                    | 1.148.797.182           | 173.984.000             |
| Ông Trần Thị Kim Thu | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                             | 1.204.024.455           | 1.159.645.767           |
| Ông Thái Vũ Đoài     | Thành viên HĐQT                                                    | 1.079.730.000           | 320.339.000             |
| Ông Phạm Đức Tùng    | Thành viên HĐQT                                                    | 187.200.000             | 171.584.000             |
| Ông Lê Trọng Đức     | Thành viên HĐQT                                                    | 156.800.000             | -                       |
| <b>Cộng</b>          |                                                                    | <b>9.661.993.669</b>    | <b>7.060.393.374</b>    |

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

|                                     | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tiền lương và các chi phí hoạt động | 2.455.993.311           | 1.188.470.600           |

**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:

|                                                   | <b>Năm 2020<br/>VND</b> | <b>Năm 2019<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Doanh thu cho thuê khu công nghiệp                | 65.980.890.275          | 65.484.882.192          |
| Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành | 11.524.595.624          | 11.820.743.398          |
| Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất | 336.031.432             | 336.031.432             |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>77.841.517.331</b>   | <b>77.641.657.022</b>   |

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

|                      | <b>Tại ngày<br/>31/12/2020<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2020<br/>VND</b> |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 24.902.314.863                         | 23.744.686.521                         |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 99.609.259.451                         | 94.978.746.084                         |
| Trên 5 năm           | 519.208.530.165                        | 549.419.353.117                        |
| <b>Cộng</b>          | <b>643.720.104.479</b>                 | <b>668.142.785.722</b>                 |

**10. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

|                            | <b>Năm 2019<br/>VND<br/>(Được báo cáo lại)</b> | <b>Năm 2019<br/>VND<br/>(Đã được báo cáo<br/>trước đây)</b> |
|----------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 11.267                                         | 15.822                                                      |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 11.267                                         | 15.822                                                      |

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 2020 (báo cáo tài chính năm 2019 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 được ghi nhận theo số tạm trích).

Ngoài ra, Công ty đã tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2019 vào ngày 04 tháng 12 năm 2020, 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

**11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù đang tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2020 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 như đã nêu trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2021

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**