

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19/08/2016 của  
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

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: 195/CV-D2D-TCHC  
V/v: Công bố Báo cáo tài chính bán niên 2020.

Biên Hòa, ngày 13 tháng 08 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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 bán niên năm 2020 đã được soát xét.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 13/08/2020 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.

**Nơi nhận:**

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

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



**Hồ Đức Thành**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2020

**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 SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2020	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2020	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2020	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 - 35

## 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 soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của 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 kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. 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 ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2020

Số: 21.155/BCSX-RSMHCM

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, được lập ngày 10 tháng 08 năm 2020, từ trang 05 đến trang 35 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

*(Xem tiếp trang sau)*

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

***Kết luận của kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng giám đốc**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2020*

*Như đã trình bày tại mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, 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 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.689.178.706.259</b>	<b>1.439.075.865.583</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>48.415.391.064</b>	<b>80.117.342.194</b>
1. Tiền	111		18.415.391.064	30.117.342.194
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	50.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>1.266.000.000.000</b>	<b>1.083.500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.266.000.000.000	1.083.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>173.445.636.026</b>	<b>69.943.628.798</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	38.429.655.233	26.155.989.385
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	35.022.765.353	9.918.447.692
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	100.605.751.574	34.481.725.328
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(612.536.134)	(612.533.607)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>191.441.053.115</b>	<b>196.375.273.222</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	191.441.053.115	196.375.273.222
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.876.626.054</b>	<b>9.139.621.369</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	876.157.546	139.621.369
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	9.000.468.508	9.000.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>377.913.485.089</b>	<b>659.568.613.385</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		703.568.753	301.531.852
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	6.476.078.400	6.476.078.400
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(7.179.647.153)	(6.777.610.252)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.385.451.234</b>	<b>5.954.706.277</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	5.318.642.443	5.884.411.816
Nguyên giá	222		20.359.293.615	20.844.820.433
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.040.651.172)	(14.960.408.617)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	66.808.791	70.294.461
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.134.149.439)	(1.130.663.769)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>168.825.790.527</b>	<b>168.609.843.614</b>
1. Nguyên giá	231		383.851.238.806	375.668.672.566
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(215.025.448.279)	(207.058.828.952)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>25.981.472.462</b>	<b>25.573.983.609</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	25.981.472.462	25.573.983.609
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>52.827.108.159</b>	<b>330.359.316.900</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		54.190.000.000	48.950.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.362.891.841)	(1.590.683.100)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	283.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>124.893.662.707</b>	<b>129.070.762.985</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	106.770.106.953	109.165.324.138
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.27	18.123.555.754	19.905.438.847
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.067.092.191.348</b>	<b>2.098.644.478.968</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.165.547.188.509</b>	<b>1.287.139.525.419</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>533.647.744.770</b>	<b>642.685.756.218</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	3.487.601.406	844.323.295
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	374.647.758.277	449.878.005.121
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	14.470.122.116	30.447.084.893
4. Phải trả người lao động	314	4.16	1.439.605.054	14.153.536.107
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	90.687.104.690	100.440.000.156
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	33.165.792.379	23.744.686.521
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		1.136.931.386	1.153.964.996
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	14.612.829.462	22.024.155.129
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>631.899.443.739</b>	<b>644.453.769.201</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	631.843.773.739	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>901.545.002.839</b>	<b>811.504.953.549</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20.1	<b>901.545.002.839</b>	<b>811.504.953.549</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.20.2	213.549.840.000	213.549.840.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		213.549.840.000	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		95.696.357.079	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		507.752.144.094	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		150.196.653.290	281.880.975.521
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.067.092.191.348</b>	<b>2.098.644.478.968</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2020

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

Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.21	149.057.076.696	122.379.690.053
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		149.057.076.696	122.379.690.053
3. Giá vốn hàng bán	11	4.22	43.751.497.691	42.964.242.951
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		105.305.579.005	79.415.447.102
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.23	100.349.326.176	49.200.305.982
6. Chi phí tài chính	22		(227.791.259)	(155.029.414)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.24	18.482.289.891	24.729.219.706
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		187.400.406.549	104.041.562.792
9. Thu nhập khác	31		362.973.863	182.060.224
10. Chi phí khác	32		12.030.000	-
11. Lợi nhuận khác	40		350.943.863	182.060.224
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		187.751.350.412	104.223.623.016
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.26	35.772.814.029	20.865.316.798
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4.27	1.781.883.093	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		150.196.653.290	83.358.306.218
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	6.745	3.618
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	6.745	3.618



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2020

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		187.751.350.412	104.223.623.016
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.25	8.644.874.370	8.443.215.920
Các khoản dự phòng	03		174.248.169	74.620.052
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(100.519.326.176)	(49.200.305.982)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		96.051.146.775	63.541.153.006
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(49.434.090.863)	(26.411.089.440)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.934.220.107	(3.500.220.913)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(99.308.578.408)	584.809.496.175
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.658.681.008	3.957.617.718
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(50.065.321.611)	(28.754.373.349)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		26.075.000	9.535.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.664.100.667)	(7.587.929.897)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(99.801.968.659)	586.064.188.300
<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		(8.699.055.093)	(24.049.026.519)
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		(473.000.000.000)	(650.938.878.063)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		573.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.240.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45.148.973.847	8.589.635.137
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		131.879.918.754	(666.398.269.445)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(63.779.901.225)	(15.098.436.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(63.779.901.225)	(15.098.436.000)
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỶ</b>	50		(31.701.951.130)	(95.432.517.145)
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		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b> (70 = 50+60+61)	70	4.1	48.415.391.064	19.012.338.769



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2020

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

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

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

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

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

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Việt Nam	123.480.000.000	57,8	123.480.000.000	57,8
Các đối tượng khác	Việt Nam	90.069.840.000	42,2	90.069.840.000	42,2
<b>Cộng</b>		<b>213.549.840.000</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.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2020 là 86 (31/12/2019: 84 nhân viên).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2020 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2019.

**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	87.097.192	16.708.670
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.328.293.872	30.100.633.524
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>48.415.391.064</b>	<b>80.117.342.194</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – chi nhánh Thống Nhất với lãi suất 4,3%/năm.

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 30/06/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.266.000.000.000	1.266.000.000.000	1.083.500.000.000	1.083.500.000.000
Dài hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	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 5,1%/năm đến 8,2%/năm.

(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 CHỌN LỌC (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 30/06/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Cấu KIỆN Bê Tông Nhựa Trạch 2 (a)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.362.891.841	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.590.683.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ (b)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (c)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (d)	250.000	2.500.000.000	5.000.000.000	-	250.000	2.500.000.000	4.875.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (e)	1.924.000	19.240.000.000	(*)	-	1.400.000	14.000.000.000	(*)	-
<b>Cộng</b>	<b>5.499.132</b>	<b>54.190.000.000</b>		<b>1.362.891.841</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

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

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

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

(e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603443783 ngày 16 tháng 02 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần BOT 319 CƯỜNG THUẬN CTI với giá trị ghi sổ là 19.240.000.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

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

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

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	3.862.800.000	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	19.570.800.000	16.696.562.990
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	7.654.925.578	5.477.880.491
Khác	7.341.129.655	2.424.245.904
<b>Cộng</b>	<b>38.429.655.233</b>	<b>26.155.989.385</b>



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

	<b>Tại ngày 30/06/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	2.010.924.306	2.000.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	29.791.800.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 39	2.505.541.000	2.505.541.000
Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	-	1.847.183.650
Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	-	1.596.028.300
Các nhà cung cấp khác	714.500.047	1.969.694.742
<b>Cộng</b>	<b><u>35.022.765.353</u></b>	<b><u>9.918.447.692</u></b>

*(Xem tiếp trang sau)*

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

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Dự thu lãi tiền gửi	75.773.420.822	-	20.573.068.493	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D	11.051.824.770	-	-	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất giai đoạn 2	9.857.435.800	-	9.393.143.800	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất Khu dân cư Lộc An	3.745.524.001	-	4.475.452.029	-
Khác	177.546.181	-	40.061.006	-
<b>Cộng</b>	<b>100.605.751.574</b>	<b>-</b>	<b>34.481.725.328</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 - Xem thêm mục 4.29	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
<b>Cộng</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	8.407.745.286	615.561.999	7.989.657.976	599.514.117

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

**4.6. Nợ xấu (tiếp theo)**

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400		Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Khác	2.180.971.886	615.561.999	Từ 1 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>615.561.999</b>		<b>7.989.657.976</b>	<b>599.514.117</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	190.817.740.843	-	195.751.960.950	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	166.912.061.748	-	176.155.874.127	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	23.708.482.617	-	19.398.890.345	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	197.196.478	-	197.196.478	-
Thành phẩm bất động sản	623.312.272	-	623.312.272	-
<b>Cộng</b>	<b>191.441.053.115</b>	<b>-</b>	<b>196.375.273.222</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.8. Chi phí trả trước**

	<b>Tại ngày 30/06/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Ngắn hạn:		
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	733.600.000	-
Công cụ, dụng cụ	142.557.546	139.621.369
<b>Cộng</b>	<b>876.157.546</b>	<b>139.621.369</b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	53.730.858.260	54.431.695.540
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	47.844.564.133	48.747.291.759
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	5.189.851.223	5.974.253.502
Khác	4.833.337	12.083.337
<b>Cộng</b>	<b>106.770.106.953</b>	<b>109.165.324.138</b>

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

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng 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 kỳ	-	109.000.000	-	-	-	109.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(594.526.818)	-	-	(594.526.818)
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>8.334.295.536</b>	<b>5.440.832.919</b>	<b>5.718.010.185</b>	<b>462.562.727</b>	<b>403.592.248</b>	<b>20.359.293.615</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 kỳ	199.887.294	171.768.199	189.280.590	30.908.367	86.506.590	678.351.040
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(594.526.818)	-	-	(594.526.818)
Giảm khác	(3.581.667)	-	-	-	-	(3.581.667)
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>4.884.518.815</b>	<b>4.168.132.646</b>	<b>5.247.904.134</b>	<b>416.125.472</b>	<b>323.970.105</b>	<b>15.040.651.172</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 30/06/2020</b>	<b>3.449.776.721</b>	<b>1.272.700.273</b>	<b>470.106.051</b>	<b>46.437.255</b>	<b>79.622.143</b>	<b>5.318.642.443</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.904.336.569 VND.

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

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2020	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
<b>Tại ngày 30/06/2020</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 kỳ	3.485.670	-	3.485.670
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>1.104.149.439</b>	<b>30.000.000</b>	<b>1.134.149.439</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2020	70.294.461	-	70.294.461
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>66.808.791</b>	<b>-</b>	<b>66.808.791</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2020 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2020 VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	222.628.980.132	4.323.310.447	-	226.952.290.579
Phương tiện truyền dẫn	67.248.393.618	3.859.255.793	-	71.107.649.411
Tài sản cố định khác	3.937.597.330	-	-	3.937.597.330
<b>Cộng</b>	<b>375.668.672.566</b>	<b>8.182.566.240</b>	<b>-</b>	<b>383.851.238.806</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	55.370.738.652	348.460.038	-	55.719.198.690
Nhà cửa vật kiến trúc	113.014.827.170	5.087.867.847	-	118.102.695.017
Phương tiện truyền dẫn	35.122.010.528	2.489.268.716	-	37.611.279.244
Tài sản cố định khác	3.551.252.602	41.022.726	-	3.592.275.328
<b>Cộng</b>	<b>207.058.828.952</b>	<b>7.966.619.327</b>	<b>-</b>	<b>215.025.448.279</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	26.482.962.834			26.134.502.796
Nhà cửa vật kiến trúc	109.614.152.962			108.849.595.562
Phương tiện truyền dẫn	32.126.383.090			33.496.370.167
Tài sản cố định khác	386.344.728			345.322.002
<b>Cộng</b>	<b>168.609.843.614</b>			<b>168.825.790.527</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 113.617.299.779 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định 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 bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	24.074.455.712	24.074.455.712
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	398.000.387	398.000.387
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	671.676.363	231.254.545
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	837.340.000	870.272.965
<b>Cộng</b>	<b>25.981.472.462</b>	<b>25.573.983.609</b>

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	372.995.920	372.995.920	378.369.920	378.369.920
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Thương mại Xây dựng Thiết kế Vũ Hòa Vinh	1.517.791.692	1.517.791.692	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Xanh	735.265.800	735.265.800	-	-
Công ty TNHH Thịnh Phong	332.725.037	332.725.037	-	-
Khác	528.822.957	528.822.957	465.953.375	465.953.375
<b>Cộng</b>	<b>3.487.601.406</b>	<b>3.487.601.406</b>	<b>844.323.295</b>	<b>844.323.295</b>

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

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Khách hàng trả trước tiền mua đất Khu dân cư Lộc An	374.552.399.971	447.545.202.815
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Khu dân cư Phường Thống Nhất	-	2.000.000.000
Các khách hàng khác	95.358.306	332.802.306
<b>Cộng</b>	<b>374.647.758.277</b>	<b>449.878.005.121</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2020 VND		Trong kỳ VND			Tại ngày 30/06/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	420.251.088	6.909.832.916	(4.155.949.931)	(2.120.392.869)	-	1.053.741.204
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	28.413.128.847	35.042.886.001	-	(50.065.321.611)	-	13.390.693.237
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.613.704.958	5.969.526.324	(1.350.301.598)	(6.207.242.009)	-	25.687.675
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	9.000.000.000	-	2.199.674.158	-	(2.200.142.666)	9.000.468.508	-
Các loại thuế khác	-	-	741.772.340	-	(741.772.340)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>30.447.084.893</b>	<b>50.863.691.739</b>	<b>(5.506.251.529)</b>	<b>(61.334.871.495)</b>	<b>9.000.468.508</b>	<b>14.470.122.116</b>

**4.16. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương trong kỳ còn phải trả cho người lao động.

*(Xem tiếp trang sau)*

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

**4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trích trước chi phí hoàn thành Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	90.617.778.770	99.527.194.236
Khác	69.325.920	912.805.920
<b>Cộng</b>	<b>90.687.104.690</b>	<b>100.440.000.156</b>

**4.18. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	30.326.427.063	21.011.070.574
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.495.060.384	2.393.228.552
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	344.304.932	340.387.395
<b>Cộng</b>	<b>33.165.792.379</b>	<b>23.744.686.521</b>
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	576.863.737.218	588.309.976.085
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	40.174.924.439	41.111.077.781
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	14.805.112.082	14.977.045.335
<b>Cộng</b>	<b>631.843.773.739</b>	<b>644.398.099.201</b>

**4.19. Quý khen thưởng phúc lợi**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	22.024.155.129	7.358.231.833
Tạm phân phối quý khen thưởng, phúc lợi	-	220.163.064
Tăng khác	26.075.000	9.535.000
Chi trong kỳ	(3.664.100.667)	(7.587.929.897)
Giảm khác	(3.773.300.000)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>14.612.829.462</b>	<b>-</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	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
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	83.358.306.218	83.358.306.218
Tạm phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(220.163.064)	(220.163.064)
Tại ngày 30/06/2019	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	218.969.262.437	557.482.620.182
Tăng vốn trong 6 tháng cuối năm trước	106.549.840.000	-	-	(106.549.840.000)	-	-	-
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	285.171.700.503	285.171.700.503
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(31.149.367.136)	(31.149.367.136)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	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
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	150.196.653.290	150.196.653.290
Chia cổ tức năm 2019	-	-	-	-	-	(63.929.904.000)	(63.929.904.000)
Hoàn quỹ Khen thưởng phúc lợi năm 2019 do trích thừa	-	-	-	-	-	3.773.300.000	3.773.300.000
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>213.549.840.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>95.696.357.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>507.752.144.094</b>	<b>901.545.002.839</b>

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

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

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Vốn góp của công ty mẹ	123.480.000.000	123.480.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	90.069.840.000	90.069.840.000
<b>Cộng</b>	<b>213.549.840.000</b>	<b>213.549.840.000</b>

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	21.354.984	21.354.984
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	21.354.984	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	21.309.968	21.309.968

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

**4.20.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty	150.196.653.290	83.358.306.218
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(6.458.456.091)	(6.251.872.966)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	143.738.197.199	77.106.433.252
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (*)	21.309.968	21.309.968
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>6.745</b>	<b>3.618</b>

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu là số tạm tính theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 04 năm 2020.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	21.309.968	10.654.984
Ảnh hưởng của 10.654.984 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10 tháng 07 năm 2019 từ nguồn vốn chủ sở hữu	-	10.654.984
<b>Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ</b>	<b>21.309.968</b>	<b>21.309.968</b>

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

**4.21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	110.232.772.678	83.888.793.514
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	32.996.006.399	32.531.325.012
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	5.660.281.903	5.791.555.811
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
<b>Cộng</b>	<b><u>149.057.076.696</u></b>	<b><u>122.379.690.053</u></b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	4.183.737.244	3.089.019.409

**4.22. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	21.989.517.000	21.268.832.062
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	13.532.309.290	13.542.844.425
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	6.653.467.495	6.567.630.740
Giá vốn hoạt động Khu công nghiệp Châu Đức	1.434.437.280	1.443.169.098
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	141.766.626	141.766.626
<b>Cộng</b>	<b><u>43.751.497.691</u></b>	<b><u>42.964.242.951</u></b>

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

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Lãi tiền gửi	100.065.842.959	48.916.713.582
Cổ tức, lợi nhuận được chia	283.483.217	283.592.400
<b>Cộng</b>	<b><u>100.349.326.176</u></b>	<b><u>49.200.305.982</u></b>

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.438.450.410	14.638.164.759
Chi phí nguyên vật liệu	189.794.422	278.014.366
Chi phí đồ dùng văn phòng	134.263.350	171.103.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định	518.031.289	622.685.687
Thuế, phí và lệ phí	1.242.741.879	2.639.942.696
Chi phí dự phòng	402.039.428	229.649.466
Chi phí quảng cáo	582.890.909	527.245.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	662.587.182	706.015.652
Chi phí quản lý khác	1.311.491.022	4.916.398.029
<b>Cộng</b>	<b>18.482.289.891</b>	<b>24.729.219.706</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	189.794.422	278.014.366
Chi phí nhân công	14.899.822.410	16.092.455.500
Chi phí khấu hao	8.644.874.370	8.443.215.920
Chi phí dự phòng	402.039.428	229.649.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.977.778.026	7.555.906.805
Chi phí bằng tiền khác	45.225.957.911	59.874.148.009
<b>Cộng</b>	<b>88.340.266.567</b>	<b>92.473.390.066</b>

**4.26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	187.751.350.412	104.223.623.016
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	305.618.417	386.553.371
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.192.898.683)	(283.592.400)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	178.864.070.146	104.326.583.987
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>	<b>35.772.814.029</b>	<b>20.865.316.798</b>

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

**4.26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)**

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 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;

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.
- Các khoản chi phí chưa có hóa đơn chứng từ trong năm trước đã có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ trong kỳ này.

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

Tại ngày 01/01/2020

Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này

Tại ngày 30/06/2020

**Chi phí trích trước  
chưa có hóa đơn,  
chứng từ  
VND**

(19.905.438.847)

1.781.883.093

**(18.123.555.754)**

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Báo cáo bộ phận**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên tỉnh Đồng Nai 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.

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2020:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	33.164	32.699	110.233	83.889	5.660	5.792	-	-	149.057	122.380
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.164</b>	<b>32.699</b>	<b>110.233</b>	<b>83.889</b>	<b>5.660</b>	<b>5.792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149.057</b>	<b>122.380</b>

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Kết quả của bộ phận	19.490	19.015	88.243	62.620	(2.428)	(2.219)	-	-	105.306	79.415
Chi phí không phân bổ									18.482	24.729
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									86.824	54.686
Thu nhập tài chính									100.349	49.200
Chi phí tài chính									(228)	(155)
Thu nhập khác									363	182
Chi phí khác									12	-
Lợi nhuận trước thuế									187.751	104.224
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									35.773	20.865
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									1.782	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>150.197</b>	<b>83.358</b>

(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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)****Các thông tin khác**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2020	01/01/2020	30/06/2020	01/01/2020	30/06/2020	01/01/2020	30/06/2020	01/01/2020	30/06/2020	01/01/2020
Tài sản không phân bổ									2.067.092	2.098.644
Nợ phải trả không phân bổ									1.165.547	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		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí mua sắm tài sản	8.699	24.049	-	-	-	-	-	-	8.699
Chi phí khấu hao	1.914	2.256	6.393	5.788	338	400	-	-	8.645	8.443

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

**4.29. Thông tin các bên liên quan**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Các công ty con, công ty liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty TNHH Phúc Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
4. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. 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:

	<u>Tại ngày 30/06/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
<b>Phải thu khách hàng:</b>		
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	2.295.300.000	1.557.300.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b><u>3.862.800.000</u></b>	<b><u>1.557.300.000</u></b>
	<u>Tại ngày 30/06/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
<b>Trả trước cho người bán:</b>		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.010.924.306	2.000.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.4</b>	<b><u>2.010.924.306</u></b>	<b><u>2.000.000.000</u></b>
	<u>Tại ngày 30/06/2020 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2020 VND</u>
<b>Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:</b>		
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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.29. Thông tin các bên liên quan (tiếp theo)**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông nhơn Trạch 2		-
Công ty Cổ Phần Môi Trường Sonadezi	(5.524.920)	(10.898.920)
Công ty TNHH Phúc Hiếu	(367.471.000)	(367.471.000)
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.13</b>	<b>(372.995.920)</b>	<b>(378.369.920)</b>
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.860.000.000	2.425.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.323.737.244	664.019.409
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.21</b>	<b>4.183.737.244</b>	<b>3.089.019.409</b>
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	1.925.397.273	13.333.944.545
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	8.710.000	123.656.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	294.662.057	282.763.920
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
<b>Cộng</b>	<b>3.695.969.330</b>	<b>15.207.564.465</b>

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.

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.29. Thông tin các bên liên quan (tiếp theo)**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao và thưởng HĐQT	978.800.000	1.006.080.000
Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc	2.980.734.395	1.271.000.400
Cổ tức đã chia	1.024.242.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.983.776.395</b>	<b>2.277.080.400</b>

**4.30. Thu nhập của Ban kiểm soát**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.435.190.220	687.536.038

**4.31. 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 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	32.996.006.399	32.531.325.012
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	5.660.281.903	5.791.555.811
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
<b>Cộng</b>	<b>38.824.304.018</b>	<b>38.490.896.539</b>

Tại ngày 30/06/2020, 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:

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Từ 1 năm trở xuống	33.165.792.379	23.744.686.521
Trên 1 năm đến 5 năm	132.663.169.516	94.978.746.084
Trên 5 năm	499.180.604.223	549.419.353.117
<b>Cộng</b>	<b>665.009.566.118</b>	<b>668.142.785.722</b>

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

**4.32. Số liệu so sánh**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<b>Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)</b>	<b>Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.618	3.498
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.618	3.498

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 (quỹ khen thưởng, phúc lợi trên báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 được ghi nhận theo số tạm tính).

**4.33. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Vào tháng 07/2020, Covid-19 bùng phát trở lại tại Việt Nam nên ảnh hưởng đầy đủ của dịch bệnh vẫn chưa xác định được. Tuy nhiên, khả năng xảy ra mức độ ảnh hưởng tiêu cực của Covid-19 đến doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán tới là tùy thuộc vào thời gian diễn biến của dịch bệnh.



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2020

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2020

Số: 196./D2D-TCKT  
V/v giải trình biến động kết quả  
kinh doanh BCTC bán niên 2020

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 (Mã CK : D2D) xin giải trình về biến động kết quả kinh doanh giữa BCTC 6 tháng đầu năm 2020 so với BCTC 6 tháng đầu năm 2019 như sau :

- Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2019: 83.358.306.218 đồng
- Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2020: 150.196.653.290 đồng
- Chênh lệch tăng lợi nhuận của 6 tháng đầu năm 2020 so với 6 tháng đầu năm 2019: 66.838.347.072 đồng, tương đương tăng 80,18%.

**Nguyên nhân:**

- Doanh thu hoạt động tài chính 6 tháng đầu năm 2020 cao hơn 6 tháng đầu năm 2019: 51,1 tỷ đồng, tương đương tăng 103,96%.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 6 tháng đầu năm 2020 cao hơn 6 tháng đầu năm 2019: 26,7 tỷ đồng, tương đương tăng 21,8%.

Vậy công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 xin giải trình đề Quý cơ quan và các nhà đầu tư nắm rõ.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TCHC (lưu).



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Hồ Đức Thành*