

D2D

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.516.592.981.377	1.037.991.030.518
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	29.882.314.708	114.444.855.914
1. Tiền	111		29.882.314.708	104.444.855.914
2. Các khoản tương đương tiền	112			10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		943.500.000.000	598.489.589.041
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	943.500.000.000	598.489.589.041
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		129.127.522.426	37.680.337.364
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	37.489.437.436	15.358.911.467
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	8.492.943.702	4.929.951.525
3. Phải thu ngắn hạn nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	83.643.828.443	17.877.503.913
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.03.1	(498.687.155)	(486.029.541)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		405.521.897.474	278.047.198.237
1. Hàng tồn kho	141	V.07	405.521.897.474	278.047.198.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.561.246.769	9.329.049.962
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	485.544.005	329.049.962
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		8.075.702.764	9.000.000.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	4
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		889.242.333.042	552.556.624.801
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		0	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	301.531.852	84.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	6.476.078.400	6.476.078.400
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.05	(6.777.610.252)	(6.560.618.400)
II - Tài sản cố định	220		4.912.585.378	5.715.379.619
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	4.840.548.082	5.635.113.818
- Nguyên giá	222		15.714.734.944	15.611.026.333
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10.874.186.862)	(9.975.912.515)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	72.037.296	80.265.801
- Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.128.920.934)	(1.120.692.429)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	171.778.799.245	182.367.701.517
- Nguyên giá	231		378.842.401.807	377.832.866.539
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(207.063.602.562)	(195.465.165.022)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		25.322.305.600	1.153.851.142
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	25.322.305.600	1.153.851.142
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02.2	575.612.254.365	246.250.214.239
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.950.000.000	48.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.337.745.635)	(1.699.785.761)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		528.000.000.000	199.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		111.616.388.454	117.069.478.284
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	111.616.388.454	117.069.478.284
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.405.835.314.419	1.590.547.655.319

J.N: ...
 CC HATT
 ÔNG.
 SỐ
 0A-T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3		
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.693.683.640.537	1.116.203.178.291
I. Nợ ngắn hạn	310		1.043.458.590.425	466.756.239.610
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	1.522.417.783	15.008.711.316
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	759.008.795.135	368.307.677.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	39.587.885.417	28.451.959.211
4. Phải trả người lao động	314		9.181.250.233	5.790.822.206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	199.761.186.337	507.910.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	33.010.731.924	23.274.501.416
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	1.386.323.596	18.056.426.271
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18		7.358.231.833
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		650.225.050.112	649.446.938.681
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	650.169.380.112	649.391.268.681
7. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

300
 ỘNG
 PH
 ỀND
 'GHIP
 2
 ĐÔNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	4
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		712.151.673.882	474.344.477.028
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	712.151.673.882	474.344.477.028
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		213.549.840.000	107.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		213.549.840.000	107.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		40.416.856.079	146.966.696.079
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		373.638.316.137	135.831.119.283
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		135.831.119.283	81.177.035.211
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		237.807.196.854	54.654.084.072
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.405.835.314.419	1.590.547.655.319



Ngày 15 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu

Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng

Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2019 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI20	275.185.748.985	39.163.739.581	397.621.578.335	167.720.143.056
2 Các khoản giảm trừ	02				56.139.297	
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		275.185.748.985	39.163.739.581	397.565.439.038	167.720.143.056
4 Giá vốn hàng bán	11	VI21	97.351.093.647	29.669.373.556	140.315.336.598	141.540.385.087
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		177.834.655.338	9.494.366.025	257.250.102.440	26.179.757.969
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI22	26.967.204.322	5.966.404.656	76.167.510.304	47.280.026.882
7 Chi phí tài chính	22	VI23	(207.010.712)		(362.040.126)	(7.152.877.789)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23					
8 Chi phí bán hàng	25					
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI24	11.367.443.311	7.585.576.376	36.096.663.017	20.717.610.447
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		193.641.427.061	7.875.194.305	297.682.989.853	59.895.052.193
11 Thu nhập khác	31		203.873.414		385.933.638	455.533.363
12 Chi phí khác	32		21.210.000	7.025.000	21.210.000	1.630.632.125
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		182.663.414	(7.025.000)	364.723.638	(1.175.098.762)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		193.824.090.475	7.868.169.305	298.047.713.491	58.719.953.431
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		38.754.954.775	1.534.500.226	59.620.271.573	12.054.559.721
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		155.069.135.700	6.333.669.079	238.427.441.918	46.665.393.710
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu						

Ngày 15 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu



Hồ Đức Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		298.047.713.491	58.719.953.431
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		12.504.940.392	10.752.556.727
- Các khoản dự phòng	03		(132.390.660)	(7.563.116.539)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(76.167.510.304)	(47.280.026.882)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		234.252.752.919	14.629.366.737
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.843.632.516)	2.575.663.553
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(127.474.699.237)	63.803.251.409
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		577.493.790.150	(114.216.333.111)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.296.595.787	5.875.253.727
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.177.623.660)	(7.130.576.319)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		9.535.000	26.210.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(114.537.851.897)	(6.468.392.262)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		516.018.866.546	(40.905.556.266)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(25.281.698.337)	(15.325.010.880)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(674.010.410.959)	(108.489.589.041)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	92.245.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.140.672.819	16.059.736.900



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(691.151.436.477)	(15.509.863.021)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		106.549.840.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.979.811.275)	(31.884.891.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		90.570.028.725	(31.884.891.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(84.562.541.206)	(88.300.310.287)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		114.444.855.914	126.796.161.162
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		29.882.314.708	38.495.850.875

Ngày 15 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 9 ngày 05 tháng 10 năm 2017) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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

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

2- Lĩnh vực kinh doanh

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

3- Ngành nghề kinh doanh

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

4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5- Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

1- Năm tài chính

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

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

1- Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: Được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với chuẩn mực số 05 - Bất động sản đầu tư.

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi, bổ sung TT 228 của Bộ Tài chính.

7- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng.

8- Chi phí trả trước

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

9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

10- Nguồn vốn chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

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

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

13- Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo thuế sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều quan điểm khác nhau dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

100
C
O
T
R
I
G
I
S
O
4

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

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

01- Tiền	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền mặt	123.574.612	36.377.229
- Tiền gửi Ngân hàng	29.758.740.096	104.408.478.685
- Các khoản tương đương tiền(*)		10.000.000.000
Cộng	<u>29.882.314.708</u>	<u>114.444.855.914</u>
(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn các Ngân hàng:		
a- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai		
Cộng	-	10.000.000.000
		<u>10.000.000.000</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/09/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	943.500.000.000	943.500.000.000	598.489.589.041	598.489.589.041
Dài hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	528.000.000.000	528.000.000.000	199.000.000.000	199.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,5%/năm.

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

Công ty D2D

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

Đầu tư	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty CP Cầu Kien Bê tông Nhon trach 2	1.800.000	11.250.000.000	1.337.745.635		1.800.000	11.250.000.000	1.699.785.761	
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000			250.000	2.500.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000			1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	1.400.000	14.000.000.000			1.400.000	14.000.000.000		
Cộng	4.975.132	48.950.000.000	1.337.745.635		4.975.132	48.950.000.000	1.699.785.761	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

03- Các khoản phải thu khách hàng

03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	2.186.437.522		3.274.960.065	
+ Cty CP Dịch vụ Sonadezi			1.100.000.000	
+ Cty TNHH Trường Thạch	1.212.047.724	498.687.155	1.049.551.402	484.069.541
+ KH chuyển QSH nhà KDC P. Thống Nhất	4.770.000.000			
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	29.319.776.990		9.931.600.000	
+ Viettel Đồng Nai- CN Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	1.175.200			
+ KH khác			2.800.000	1.960.000
Cộng	<u>37.489.437.436</u>	<u>498.687.155</u>	<u>15.358.911.467</u>	<u>486.029.541</u>

03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:

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

04- Các khoản phải thu khác

04.1 - Phải thu ngắn hạn khác

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P.Thống Nhất	5.874.998.800		4.508.321.800	
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp bán nhà P.Thống Nhất	434.690.803		418.387.711	
+ Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp.Biên Hòa.	1.897.312.000		2.123.945.000	
+ Phải thu NLD BHXH, YT, TN	120.992.500			
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp CQSDĐ KDC Lộc An	7.099.181.562		3.249.459.751	
+ Trích lãi TGNH có kỳ hạn	68.119.424.658		7.482.080.419	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

+ KH khác	97.228.120	95.309.232
Cộng	<u>83.643.828.443</u>	<u>17.877.503.913</u>

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

05- Nợ xấu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-
+ KH khác	1.383.396.402	333.872.395		1.386.196.402	566.321.861
Cộng	<u>7.610.169.802</u>	<u>333.872.395</u>		<u>7.612.969.802</u>	<u>566.321.861</u>

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Công ty TNHH Phúc Hiếu	3.595.098.000	
+ Công ty CP Xây Dựng số 39	2.505.541.000	
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4		2.618.155.350
+ Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	1.960.081.775
+ Khách hàng khác	392.304.702	351.714.400
Cộng	<u>8.492.943.702</u>	<u>4.929.951.525</u>

07- Hàng tồn kho

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	400.505.908.459	261.872.265.168
- Thành phẩm	5.015.989.016	16.174.933.069
Cộng	<u>405.521.897.474</u>	<u>278.047.198.237</u>

(*) Chi phí dở dang các dự án
 + Công trình KDC đường VTS (gđ 1)
 + Công trình KDC P.Thống Nhất

295.796.878 295.796.878

170.267.405.896



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

+ Công trình KDC xã Lộc An-Long Thành	217.724.600.322	260.473.776.472
+ Công trình Chung cư D2D	12.218.105.363	1.102.691.818
Cộng	<u>400.505.908.459</u>	<u>261.872.265.168</u>

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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Dự án KPC và Chợ mới Quận Thủ	827.372.615	827.372.615
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	239.222.728	3.636.364
+ Dự án thuê đất KCN Châu Đức	181.254.545	181.254.545
+ Dự án xây dựng VP Công ty	24.074.455.712	141.587.618
Cộng	<u>25.322.305.600</u>	<u>1.153.851.142</u>

09- Chi phí trả trước

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	118.744.005	85.299.962
+ Quảng cáo, khác	366.800.000	243.750.000
Cộng	<u>485.544.005</u>	<u>329.049.962</u>
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	15.708.336	26.583.334
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	7.619.910.366	10.656.777.839
+ Thuê đất KCN Châu Đức	54.782.114.180	55.833.370.100
+ Tiền thuê đất KCN NT2 nộp theo KTN	49.198.655.572	50.552.747.011
Cộng	<u>111.616.388.454</u>	<u>117.069.478.284</u>

10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	8.279.022.809	201.747.430	6.312.537.003	817.719.091	15.611.026.333
- Mua trong năm				48.435.884	48.435.884
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác	55.272.727				55.272.727
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	8.334.295.536	201.747.430	6.312.537.003	866.154.975	15.714.734.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		86.247.430	2.737.424.468	227.299.091	3.050.970.989
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.288.842.205	147.205.776	5.137.913.415	401.951.119	9.975.912.515
- Khấu hao trong năm	295.845.669	14.437.503	420.596.652	167.394.523	898.274.347
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	4.584.687.874	161.643.279	5.558.510.067	569.345.642	10.874.186.862
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	3.990.180.604	54.541.654	1.174.623.588	415.767.972	5.635.113.818
- Tại ngày cuối kỳ	3.749.607.662	40.104.151	754.026.936	296.809.333	4.840.548.082

10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
- Mua trong năm					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		1.015.264.854		30.000.000	1.045.264.854
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		1.093.692.429		27.000.000	1.120.692.429
- Khấu hao trong năm		5.228.505		3.000.000	8.228.505
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.098.920.934		30.000.000	1.128.920.934

11/1
 C
 147
 ÔN
 S
 04
 11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày đầu năm		77.265.801		3.000.000
- Tại ngày cuối kỳ		72.037.296		80.265.801

11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá Bất động sản hữu hình					
Số dư đầu năm	220.501.409.526	5.084.785.489	66.797.645.436	3.503.306.602	295.887.147.053
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành	558.787.086		450.748.182		1.009.535.268
- Tăng khác					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	221.060.196.612	5.084.785.489	67.248.393.618	3.503.306.602	296.896.682.321
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>52.816.090.009</i>	<i>3.106.146.944</i>	<i>25.591.890.893</i>	<i>3.133.324.784</i>	<i>84.647.452.630</i>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	103.295.669.195	3.527.682.000	30.471.001.745	3.404.975.506	140.699.328.446
- Khấu hao trong năm	7.269.177.432	226.198.125	3.546.624.193	33.747.733	11.075.747.483
- Tăng khác					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	110.564.846.627	3.753.880.125	34.017.625.938	3.438.723.239	151.775.075.929
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	117.205.740.331	1.557.103.489	36.326.643.691	98.331.096	155.187.818.607
- Tại ngày cuối kỳ	110.495.349.985	1.330.905.364	33.230.767.680	64.583.363	145.121.606.392

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

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá BĐS vô hình						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	950.624.347	1.170.987.245	49.067.606.568		92.018.000	51.281.236.160
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	51.944.718.864	92.018.000	607.488.120	54.765.836.576
- Khấu hao trong năm			431.566.839		91.123.218	522.690.057
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	52.376.285.703	92.018.000	698.611.338	55.288.526.633
Giá trị còn lại của BĐS vô hình						
- Tại ngày đầu năm			22.441.476.013		4.738.406.897	27.179.882.910
- Tại ngày cuối kỳ			22.009.909.174		4.647.283.679	26.657.192.853

12- Phải trả người bán - Phải trả người bán ngắn hạn	Giá trị	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
		Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
+ Công ty TNHH Đầu tư và XD Điện Việt			34.680.134		34.680.134
+ Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh	1.058.981.955	1.058.981.955	3.085.101.481	3.085.101.481	3.085.101.481
+ Công ty TNHH Phúc Hiếu			9.559.981.800		9.559.981.800
+ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC			987.272.000		987.272.000
+ Công ty TNHH Thịnh Phong			369.848.000		369.848.000
+ Khách hàng khác	463.435.828	463.435.828	971.827.901		971.827.901
<i>Trong đó: Các bên liên quan</i>					
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	10.898.920	10.898.920	10.898.920		10.898.920
+ Cty CP Cấu kiện Bê tông NT2			27.429.250		27.429.250
+ Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC			987.272.000		987.272.000
+ Cty TNHH Phúc Hiếu			9.559.981.800		9.559.981.800
Cộng	1.522.417.783	1.522.417.783	15.008.711.316	15.008.711.316	15.008.711.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

13- Người mua trả tiền trước	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền CQSD nhà, đất KDC Chợ Quán Thủ	1.320.663.001	1.320.663.001
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Lộc An	710.417.356.192	324.945.975.157
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	200.910.232	200.910.232
+ KH trả trước tiền bán nhà KDC P.Thống Nhất	47.068.507.975	41.838.771.232
+ KH trả trước tiền bán đất KDC P.Thống Nhất		
+ KH trả trước các khoản khác	1.357.735	1.357.735
Cộng	<u>759.008.795.135</u>	<u>368.307.677.357</u>

00
 ỘNC
 PH.
 ỀNB
 GH.
 2
 ĐON

Công ty D2D

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019
 Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

	Tại ngày 30/09/2019		Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2019	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			-	6.678.417.691	(6.652.494.442)	(25.923.249)	-
	Tại ngày 30/09/2019		Trong kỳ			Tại ngày 01/01/2019	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cần trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		2.748.584.847	77.786.955.530	(6.652.494.442)	(83.054.521.912)	-	14.668.645.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp		36.796.821.070	63.502.338.863		(40.177.623.660)	-	13.472.105.866
Thuế thu nhập cá nhân		42.479.500	2.816.001.063	(627.455.892)	(2.457.273.345)	-	311.207.674
Tiền thuê đất	8.075.702.764	-	26.738.772.391		(25.814.475.155)	9.000.000.000	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	3.406.012.547		(3.406.012.547)	-	-
Cộng	8.075.702.764	39.587.885.417	174.250.080.395	(7.279.950.334)	(154.909.906.619)	9.000.000.000	28.451.959.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

15- Chi phí phải trả	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký		442.910.000
- Nhập kho nhà DA KDC P.Thống Nhất	2.806.319.198	
- Giá thành kế hoạch DA KDC P.Thống Nhất	196.892.407.139	
- Phải trả khác	62.460.000	65.000.000
Cộng	<u>199.761.186.337</u>	<u>507.910.000</u>
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Cổ tức phải trả	602.134.225	16.581.945.500
- Bảo hiểm XH, y tế, TN		
- Kinh phí công đoàn		
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	456.580.771	456.580.771
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	327.508.600	1.017.900.000
Cộng	<u>1.386.323.596</u>	<u>18.056.426.271</u>
17- Doanh thu chưa thực hiện	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:	33.010.731.924	23.274.501.416
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN NT2	31.513.168.480	20.407.498.842
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	342.254.235	340.292.699
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	1.155.309.209	2.526.709.875
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:	650.169.380.112	649.391.268.681
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN NT2	593.664.727.870	591.817.466.421
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	15.059.186.353	15.313.171.470
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	41.445.465.889	42.260.630.790
Cộng	<u>683.180.112.036</u>	<u>672.665.770.097</u>



Công ty D2D

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

18. Quỹ khen thưởng phúc lợi	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	7.358.231.833	9.448.283.556
Tạm phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi	620.245.064	-
Tăng khác	9.535.000	26.210.000
Chi trong kỳ	(7.988.011.897)	(7.736.465.431)
Giảm khác	-	(336.000.000)
Số dư cuối kỳ	:	<u>1.402.028.125</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2018	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	86.168.527.211	424.681.884.956
Lãi trong năm nay						94.360.996.072	94.360.996.072
Chia cổ tức năm 2017 theo NQ ĐHCĐ						(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
ĐC theo NQ ĐHCĐ						336.000.000	336.000.000
Chia cổ tức năm 2018						(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						(7.741.960.000)	(7.741.960.000)
Tại ngày 01/01/2019	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	135.831.119.283	474.344.477.028
Lãi trong năm nay						238.427.441.918	238.427.441.918
Tăng vốn trong kỳ	106.549.840.000			(106.549.840.000)			
Chia cổ tức năm 2019							
Tạm phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi						(620.245.064)	(620.245.064)
Tại ngày 30/09/2019	213.549.840.000	69.279.269.740	(1.407.607.000)	40.416.856.079	16.675.061.926	373.638.316.137	712.157.673.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Tai ngày</u> <u>30/09/2019</u>	<u>Tai ngày</u> <u>31/12/2018</u>
- Vốn góp của Công ty mẹ	123.480.000.000	61.740.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	90.069.840.000	45.260.000.000
Cộng	213.549.840.000	107.000.000.000

19.3- Cổ phiếu

	<u>Tai ngày</u> <u>30/09/2019</u>	<u>Tai ngày</u> <u>31/12/2018</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.400.000	10.700.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.400.000	10.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	21.400.000	10.700.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.354.984	10.654.984
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	40.416.856.079	146.966.696.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

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

Chi tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (MS 01)		
- Doanh thu bán hàng	345.989.075.384	119.478.594.366
<i>Trong đó:</i>		
<i>DT của DA KDC P.Thống Nhất</i>	45.832.302.976	119.478.594.366
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>	300.156.772.408	
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	42.551.520.447	39.766.195.709
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	3.349.912.997	3.251.638.043
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	5.422.906.636	4.971.691.364
- Doanh thu cho thuê đất GD	252.023.574	252.023.574
Cộng	<u>397.535.439.038</u>	<u>167.720.143.056</u>

21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. <i>Trong đó:</i>	108.166.842.760	112.124.196.891
+ <i>Giá vốn của DA KDC P.TN</i>	53.179.325.122	112.124.196.891
+ <i>Giá vốn của DA KDC Lộc An</i>	54.987.517.638	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	20.020.800.185	17.751.157.340
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	9.754.655.976	9.300.724.997
- Giá vốn KCN Châu Đức	2.160.387.738	2.151.655.920
- Giá vốn HT khu đất GD P.Thống Nhất	212.649.939	212.649.939
Cộng	<u>140.315.336.598</u>	<u>141.540.385.087</u>
22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, chuyển nhượng CP	75.508.917.904	46.662.184.501
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	658.592.400	617.842.381
Cộng	<u>76.167.510.304</u>	<u>47.280.026.882</u>
23- Chi phí tài chính (mã số 22)	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(362.040.126)	(7.152.877.789)
Cộng	<u>(362.040.126)</u>	<u>(7.152.877.789)</u>
24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	22.037.883.324	9.002.837.571
- Chi phí nguyên vật liệu	425.987.356	282.325.589
- Chi phí đồ dùng văn phòng	252.695.000	242.841.663
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	895.027.849	593.459.790
- Thuế, phí và lệ phí	4.872.551.837	123.454.951
- Chi phí dự phòng	(229.649.466)	(410.238.749)
- Chi phí quảng cáo	612.992.255	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.076.482.849	2.216.847.458
- Chi phí quản lý khác	5.693.393.081	3.650.248.177
Cộng	<u>36.096.663.017</u>	<u>20.717.610.447</u>
25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	425.987.356	282.325.589
- Chi phí nhân công	24.255.804.500	11.194.279.385
- Chi phí khấu hao	12.504.940.392	10.455.826.832
- Chi phí dự phòng	229.649.466	(410.238.749)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.153.330.922	22.927.339.306
- Chi phí bằng tiền khác	160.866.860.385	158.756.485.398
Cộng	<u>212.436.573.021</u>	<u>203.206.017.761</u>

: 3
Q
O
TRIE
NG
2
ĐC

VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Phúc Hiếu		
Hợp tác, thi công xây dựng	13.333.944.545	16.002.868.182
Công ty CP Cấp nước ĐN		
Cung cấp dịch vụ	88.451.990	319.384.035
Công ty CP dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê NM xử lý nước thải, khác		3.340.716.000
Công ty CP môi trường Sonadezi		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

Cung cấp dịch vụ	1.668.000	
Tổng công ty Sonadezi		
Cổ tức	9.261.000.000	18.522.000.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty CP Đầu tư kiến trúc & XD DTC		
Hợp tác đầu tư		1.346.537.273
Công ty CP Cầu Kien Bê tông NT2		
Thuê đất tại KCN NT2		1.295.059.950
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai		
Hợp tác đầu tư		-96.727.273

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

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

- Doanh thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất trong kỳ, số tiền : 0 đồng.
- Còn phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số tiền : 1.560.900.000 đồng.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Phúc Hiếu		
Phải trả tiền TC xây dựng		9.559.981.800
Tổng công ty Sonadezi		
Phải trả tiền cổ tức		9.261.000.000
Công ty CP Cầu Kien Bê tông NT2		
Phải trả tiền thi công	27.429.250	27.429.250
Công ty CP Đầu tư kiến trúc & Xây dựng DTC		
Phải trả tiền thi công		987.272.000
Công ty CP môi trường Sonadezi		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	10.898.920	10.898.920
Công ty CP cấp nước Đồng nai		
Phải trả tiền dịch vụ		38.182.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2019

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng nợ phải trả	13.641.170	19.884.764.620
<i>Công ty CP cấp nước Đồng Nai</i>		
Tạm ứng HĐ	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>		
HĐ thi công	3.595.098.000	
<i>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</i>		
Cho thuê đất		1.100.000.000
<i>Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2</i>		
Lãi vay	6.226.773.400	6.226.773.400
Cộng nợ phải thu	11.821.871.400	9.326.773.400

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

VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

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

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

- Lợi nhuận quý III/2018 6.333.669.079 đồng
- Lợi nhuận quý III/2019 155.069.135.700 đồng
- Chênh lệch tăng lợi nhuận của quý III/2019 so với quý III/2018: 148.735.466.621 đồng, tương đương tăng 2.348,33%.

Nguyên nhân:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III/2019 cao hơn Quý III/2018: 236 tỷ đồng, nhưng lợi nhuận vượt quá 10% so với cùng kỳ năm trước do hiệu quả đầu tư dự án KDC Lộc An cao hơn so với dự án KDC Phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa. Đây là khoản chênh lệch lợi nhuận tăng chủ yếu làm cho lợi nhuận Quý III/2019 tăng so với lợi nhuận Quý III/2018.

Ngày 15 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kê toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành