

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

**D2D**

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

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

**Số điện thoại** : (0251) 3817 742

**Số fax** : (0251) 3817 768

**Website** : [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn)

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

**D2D**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**2018**

**BÁO  
CÁO  
THƯỜNG  
NIÊN  
2018**



**1 THÔNG TIN CHUNG**

**Thông tin khái quát**

**Quá trình hình thành và phát triển**

**Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

**Sơ đồ tổ chức**

**Định hướng phát triển**

**Các rủi ro**

**13 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
NĂM 2018**

**Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tổ chức và nhân sự**

**Tình hình tài chính**

**Tình hình thực hiện các dự án**

**Cơ cấu cổ đông**

**Hoạt động thi đua và các hoạt động khác**

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



41

## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

Tình hình tài chính năm 2018

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2019

Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2019

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

53

## **ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

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

# D2D

THƯỜNG

NIÊN

57

## **QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

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

67

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh Báo cáo tài chính





## THÔNG TIN CHUNG

**Thông tin khái quát**

**Quá trình hình thành và phát triển**

**Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

**Sơ đồ tổ chức**

**Định hướng phát triển**

**Các rủi ro**

**Thông tin khái quát**

Tên giao dịch		<b>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2</b>
Tên viết tắt		<b>CÔNG TY D2D</b>
Giấy CNĐKDN		3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 05/10/2017
Vốn điều lệ		107.000.000.000 đồng
Địa chỉ		H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại		(0251) 3817 742
Số fax		(0251) 3817 768
Website		<a href="http://www.d2d.com.vn">www.d2d.com.vn</a>
Email		<a href="mailto:d2d@d2d.com.vn">d2d@d2d.com.vn</a>
Mã cổ phiếu		<b>D2D</b>
Logo Công ty		



## Quá trình hình thành và phát triển

*“ Từ nền tảng giá trị đã kiến tạo trong ¼ thế kỷ vừa qua, D2D mong muốn sự phát triển trong thời gian tới sẽ gắn liền với những đóng góp lớn hơn, hiệu quả hơn cho sự phát triển của cộng đồng, địa phương ”*

**1992**

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

**2005**

Công ty chuyển đổi mô hình thành công ty cổ phần. Theo đó, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 được đổi tên thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) với số vốn điều lệ 73.500.000.000 đồng.

**2006**

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



**D2D****" 26 NĂM  
1 CHẶNG ĐƯỜNG "****2009**

- D2D nâng vốn điều lệ lên 107.000.000.000 đồng tương ứng 10.700.000 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,7%.

- Niêm yết 10,7 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch thành phố Hồ Chí Minh và chính thức giao dịch mã chứng khoán D2D vào ngày 14/08/2009.

- Ngày 26 tháng 11 năm 2009, D2D đã khai trương Sân giao dịch Bất động sản tại H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

**2017**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 5/10/2017.

- Năm 2017 đánh dấu chặng đường 25 năm (1992 - 2017) hình thành và phát triển của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D). D2D đã không ngừng phát triển, thực hiện dự án lớn, khẳng định vị thế thương hiệu, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai nói riêng, đất nước nói chung. Công ty D2D vinh dự nhận bức thư mừng chúc mừng của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

**2018**

- Giá trị tổng tài sản là 1.590,55 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 474,34 tỷ đồng.

- Công ty D2D đạt "Top 100 Sao vàng đất Việt năm 2018".

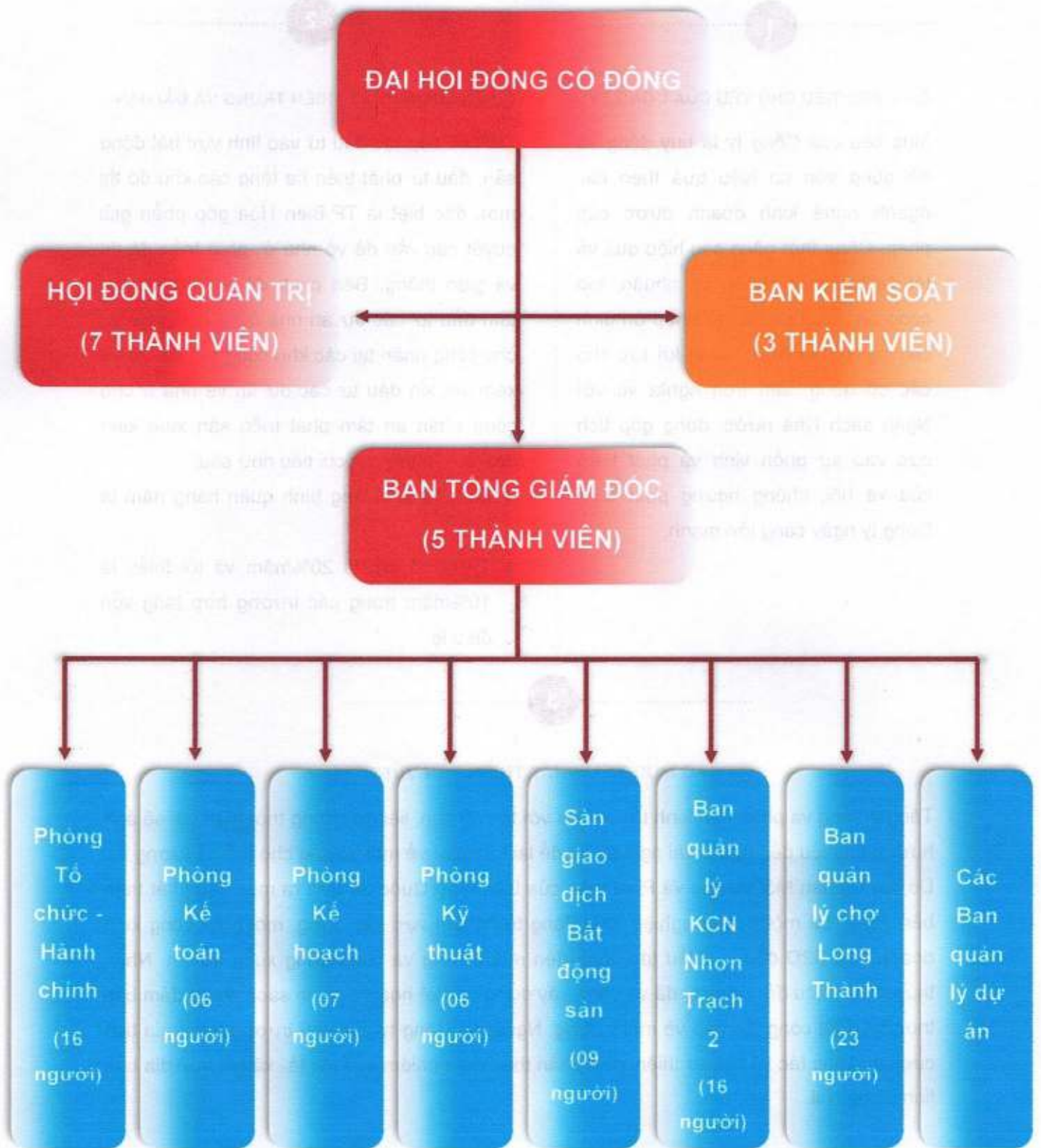
## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

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



Sơ đồ tổ chức



SỐ 4-T

## Định hướng phát triển

1

### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

2

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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

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

3

### CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

## Các rủi ro



1

### Rủi ro luật pháp

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



2

### Rủi ro cạnh tranh

Những năm gần đây, cùng với sự phát triển mạnh của thị trường bất động sản, nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng ngày càng cao, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều, cụ thể, trong năm 2018, có tới hơn 4.000 doanh nghiệp thuộc ngành xây dựng, bất động sản được thành lập mới. Bên cạnh đó, còn có nhiều doanh nghiệp lớn như: CTCP Xây dựng Coteccons, CTCP xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, Tổng Công ty Sông Đà, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam,... Thêm vào đó, sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Công ty phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu. Do đó, Công ty chủ động tăng cường nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nâng cao chất lượng sản phẩm từ đó nâng cao uy tín trong ngành và tăng hiệu quả công việc.



3

### Rủi ro chậm thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, gây ra việc bị chiếm dụng vốn. Ngoài ra, việc chậm thanh toán còn xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác như: chủ đầu tư không có nguồn tài chính đảm bảo do vốn ban đầu ít nên ngân hàng không bảo lãnh, hay một số chủ đầu tư có tài chính đủ nhưng cố tình kéo dài không trả tiền nợ cho nhà thầu. Điều này nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động của các công ty xây dựng nói chung và Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. Do đó, Công ty chú trọng công tác đấu thầu: chọn lựa các dự án có quy mô và thời gian thi công phù hợp với điều kiện của Công ty, đánh giá tình hình tài chính và uy tín của chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty đưa ra các quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng để hạn chế tối đa thiệt hại.



4

### Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

D2D hoạt động trong ngành xây dựng, do đó, vật liệu xây dựng là nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu của Công ty. Trong năm 2018, giá cả một số loại vật liệu xây dựng, đặc biệt và thép và cát liên tục biến động. Cụ thể, giá các mặt hàng sắt thép liên tục tăng với mức gần 2 triệu đồng/ tấn và đạt mức từ 15 -16 triệu đồng/ tấn tùy thương hiệu, giá cát dao động từ 450.000 - 480.000 đồng/m<sup>3</sup>, dù giảm nhẹ so với lúc cao điểm khi tăng giá lên gần 600.000 đồng/m<sup>3</sup> nhưng vẫn gấp 3 - 4 lần so với năm trước. Riêng giá cát tăng do khan hiếm nguồn cung vì nhiều địa phương hạn chế việc khai thác cát do gây sạt lở nghiêm trọng. Điều này đã có tác động không nhỏ tới chi phí xây dựng các công trình khiến nhiều doanh nghiệp xây dựng gặp không ít khó khăn. Do đó, Công ty đã chủ động tính toán, dự báo chính xác khối lượng vật tư để giảm thiểu chi phí không cần thiết, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào thi công và nâng cao trình độ đội ngũ nhân lực.

## Các rủi ro (tiếp theo)



### Rủi ro an toàn lao động

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

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



### Rủi ro khác

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





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

**Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tổ chức và nhân sự**

**Tình hình tài chính**

**Tình hình thực hiện các dự án**

**Cơ cấu cổ đông**

**Hoạt động thi đua và các hoạt động khác**

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

## Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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

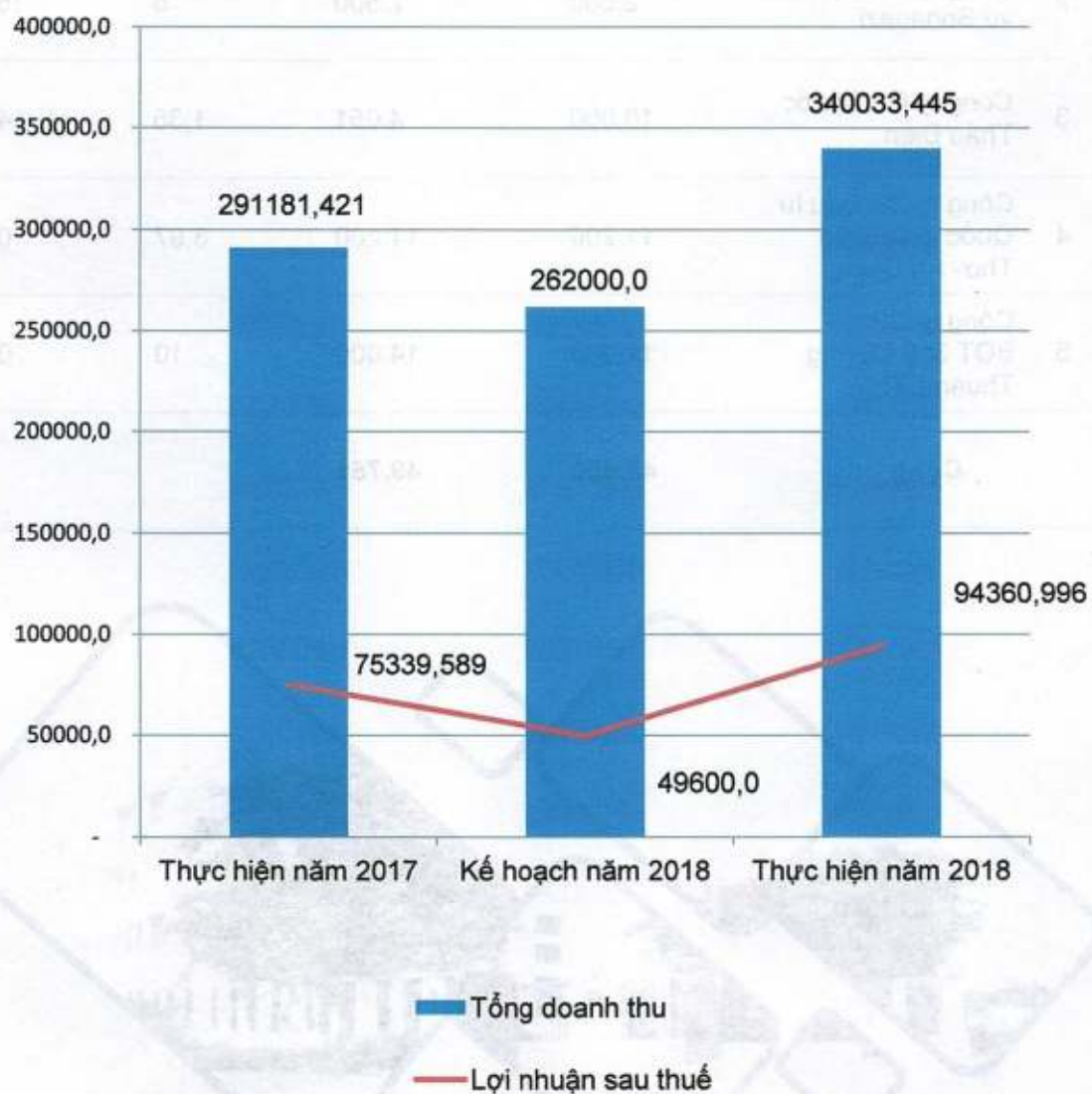
*Đvt: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Năm 2018		Tỷ lệ TH năm 2018 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2017	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	291.181	262.000	340.033	116,78	129,78
2	Lợi nhuận trước thuế	94.191	62.000	118.336	125,63	190,86
3	Lợi nhuận sau thuế	75.340	49.600	94.361	125,25	190,24
4	Nợ Ngân sách	77.942	27.000	94.020	120,63	348,22
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	29,75	19,58	37,15	124,91	189,76
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	6,05		5,93	97,99	



Tổng doanh thu năm 2018 đạt 340.033 triệu đồng, đạt 129,78% kế hoạch năm và tăng 16,78% so với năm 2017. Trong đó, cơ cấu doanh thu của Công ty, doanh thu từ kinh doanh bất động sản là lớn nhất chiếm 61,13% tổng doanh thu, tiếp theo doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp chiếm 18,63% tổng doanh thu, còn lại là doanh thu khác. Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên kết), đồng thời Công ty còn thu lãi các khoản đầu tư, dẫn đến doanh thu hoạt động tài chính của Công ty tăng 7.641 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2017. Năm 2018, lợi nhuận sau thuế đạt 94.361 triệu đồng, tăng 25,25% so với năm 2017 và đạt 190,24% kế hoạch năm.

Đvt: Triệu đồng



**Hoạt động đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp:**

Stt	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Vốn góp theo vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ tức năm 2018 dự kiến (%)
<b>Đầu tư tài chính</b>					
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250	18.000	11,78	0
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	2.500	5	15
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	4.051	1,35	14
4	Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ- An Giang	11.200	11.200	3,97	0
5	Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	14.000	14.000	10	0
<b>Cộng</b>		<b>48.950</b>	<b>49.751</b>		



**Tình hình góp vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác:**

Không có.

**Tình hình thoái vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác:****➤ Thoái vốn đầu tư tại Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên kết):**

- Công ty TNHH Berjaya-D2D là Công ty TNHH hai thành viên (Công ty Berjaya Leisure (Cayman) Ltd và Công ty D2D), được thành lập từ năm 2008. Trong đó, Công ty D2D góp vốn bằng một phần giá trị khu đất đang sử dụng góp vốn vào liên doanh, tương đương 5.000.000 USD, chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ.
- Từ năm 2008 đến nay, hoạt động chính của Công ty TNHH Berjaya-D2D là kinh doanh dự án Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop. Nhìn chung, hoạt động của Công ty TNHH Berjaya-D2D không hiệu quả. Theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty, đến ngày 31/03/2018, lỗ lũy kế là 36,644 tỷ đồng.
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/NQ-D2D-HĐQT ngày 26/07/2017, Hội đồng quản trị đã thống nhất triển khai thực hiện thủ tục thoái vốn tại Công ty TNHH Berjaya-D2D và theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/NQ-D2D-HĐQT ngày 12/12/2017, Hội đồng quản trị đã phê duyệt giá khởi điểm đối với phần vốn chuyển nhượng là 111.349.262.761 đồng (căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 292/CT-TTA.TĐG ngày 15/11/2017 của Công ty CP Thẩm định giá Trung Tín).
- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/NQ-D2D-HĐQT ngày 24/07/2018 Hội đồng quản trị đã thông qua hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty D2D tại Công ty TNHH Berjaya-D2D, cụ thể:
  - Tổ chức nhận chuyển nhượng: Công ty Berjaya Leisure (Cayman) Ltd.
  - Giá chuyển nhượng: Khoản tiền Đồng Việt Nam tương đương 5,000,000 USD (Năm triệu Đô la Mỹ) theo tỷ giá tại ngày thanh toán của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tạm tính là 113,925 tỷ đồng).
  - Thời hạn thanh toán: Trước ngày 31/08/2018.
- Ngày 08/10/2018, Công ty D2D đã thực hiện xong việc thoái toàn bộ vốn tại Công ty TNHH Berjaya-D2D (đã nhận tiền từ chuyển nhượng vốn là 115,995 tỷ đồng).

**Cổ tức nhận được trong năm 2018 là 941.912.329 đồng, bao gồm:**

- Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức năm 2018- 14%): 567.015.454 đồng
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức năm 2017- 15%): 374.896.875 đồng.

## Tổ chức và nhân sự

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Hồ Đức Thành	Tổng giám đốc	60.008	0,56	Người đại diện theo pháp luật - Người công bố thông tin
2	Hà Quan Dũng	Phó Tổng giám đốc	0	0	
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	6	0	
4	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	10.023	0,09	
5	Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng giám đốc	1.500	0,01	
6	Trương Lưu	Kế toán trưởng	0	0	

### Những thay đổi trong Ban điều hành:

- ❖ Bổ nhiệm bà Trần Thị Kim Thu - Phó Tổng giám đốc từ ngày 01/02/2018.

**Hồ Đức Thành****Tổng giám đốc**

**Ngày sinh:** 14/01/1964

**Nơi sinh:** TP.Vinh, tỉnh Nghệ An

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng

**Quá trình công tác:**

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

**Hà Quan Dũng****Phó Tổng giám đốc**

**Ngày sinh:** 10/05/1971

**Nơi sinh:** TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ QTKD, Cử nhân QTKD

**Quá trình công tác:**

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



**Hồ Đình Thái**

**Phó Tổng giám đốc**



**Ngày sinh:** 15/03/1969

**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

**Quá trình công tác:**

- ❖ Tháng 04/1994 - 12/2005: Phó phòng Kỹ thuật, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.
- ❖ Tháng 01/2006 - 04/2011: Thành viên BKS, Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty D2D.
- ❖ Tháng 04/2011 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

**Nguyễn Văn Hiếu****Phó Tổng giám đốc**

**Ngày sinh:** 15/12/1974

**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân luật, Kỹ sư xây dựng

**Quá trình công tác:**

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

**Trần Thị Kim Thu**

**Phó Tổng giám đốc**



**Ngày sinh:** 18/03/1975

**Nơi sinh:** TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác:**

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

**Trương Lưu****Kế toán trưởng**

**Ngày sinh:** 22/04/1967

**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác:**

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

### Tổng số nhân viên:

Chỉ tiêu	Số lượng (người)
<b>Tổng số nhân viên</b>	<b>89</b>
Trình độ Trung cấp, Đại học trở lên	53
Lao động khác	36

### Chính sách tiền lương

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

### Chính sách phúc lợi

Công ty thường xuyên theo dõi và báo cáo tăng, giảm về các chế độ bảo hiểm bắt buộc để hoàn tất việc xây dựng thang lương cơ bản 2018 và các khoản hỗ trợ phù hợp với các quy định pháp luật về tiền lương, BHXH một cách kịp thời, đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động định kỳ 1 lần/năm. Ngoài ra, Công ty còn có chính sách hỗ trợ khi gia đình CBCNV gặp hoàn cảnh khó khăn, đau ốm. Bên cạnh đó, Công ty tạo điều kiện cho nhân viên tham gia sinh hoạt trong các tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên thông qua các chương trình văn hóa, văn nghệ và thể dục thể thao.

## Tình hình tài chính

### Tình hình tài chính:

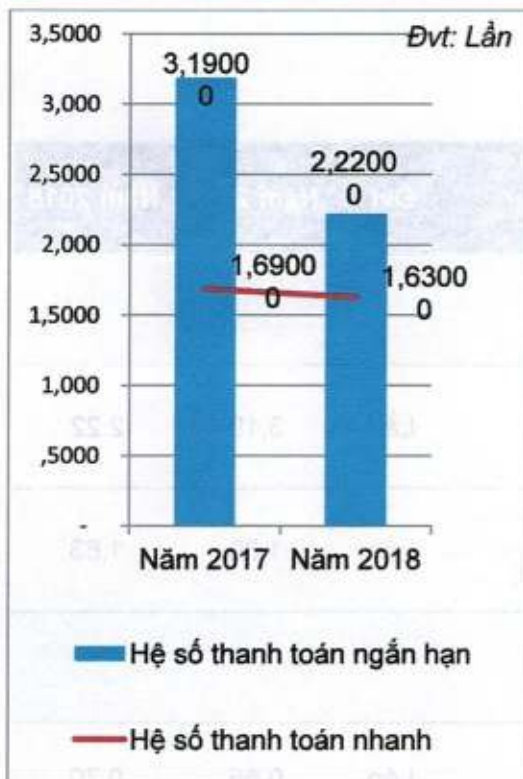
Cùng với nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, sự đồng hành, tin nhiệm và hỗ trợ của chính quyền địa phương, các đối tác, cổ đông, D2D đã có được những bước tiến dài và vững chắc. Từ nguồn vốn 424.682 triệu đồng năm 2017, đến nay, vốn chủ sở hữu đã đạt 474.344 triệu đồng, tương ứng tăng 11,69%. Năm 2018, doanh thu thuần đạt 282.522 triệu đồng, tăng 17,02% so với thực hiện năm 2017; lợi nhuận trước thuế đạt 118.336 triệu đồng, dự kiến chia cổ tức là 30%. Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cùng với việc thoái vốn tại Công ty liên kết đã mang lại một khoản lợi nhuận đáng kể cho Công ty.

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Vốn điều lệ	107.000	107.000	0
2	Tổng giá trị tài sản	1.244.421	1.590.548	27,81
3	Vốn chủ sở hữu	424.682	474.344	11,69
4	Tổng doanh thu	291.181	340.033	16,78
5	Doanh thu thuần	241.430	282.522	17,02
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	94.086	119.765	27,29
7	Lợi nhuận khác	105	(1.429)	
8	Lợi nhuận trước thuế	94.191	118.336	25,63
9	Lợi nhuận sau thuế	75.340	94.361	25,25
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	6.061	7.591	25,24
11	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	30	30	0

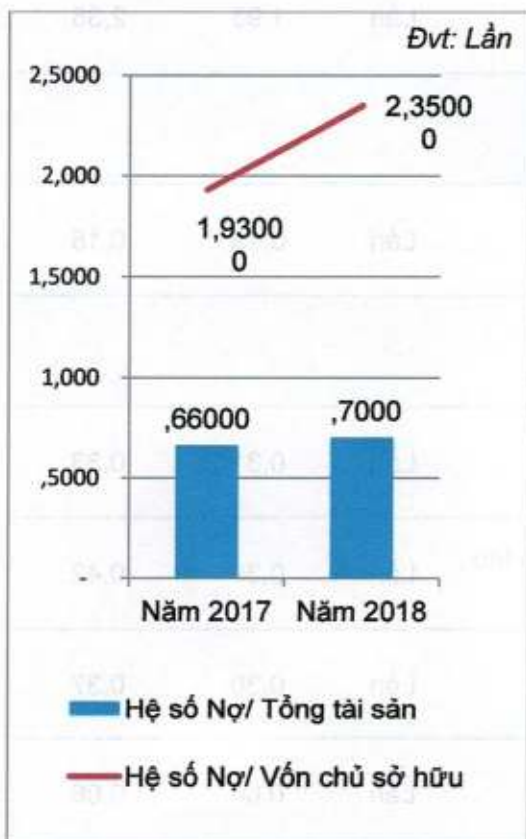
**Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2017	Năm 2018
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	3,19	2,22
Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	1,69	1,63
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,66	0,70
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,93	2,35
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Hệ số Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,19	0,18
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	0,31	0,33
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	0,39	0,42
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,30	0,37
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,06	0,06



### Khả năng thanh toán

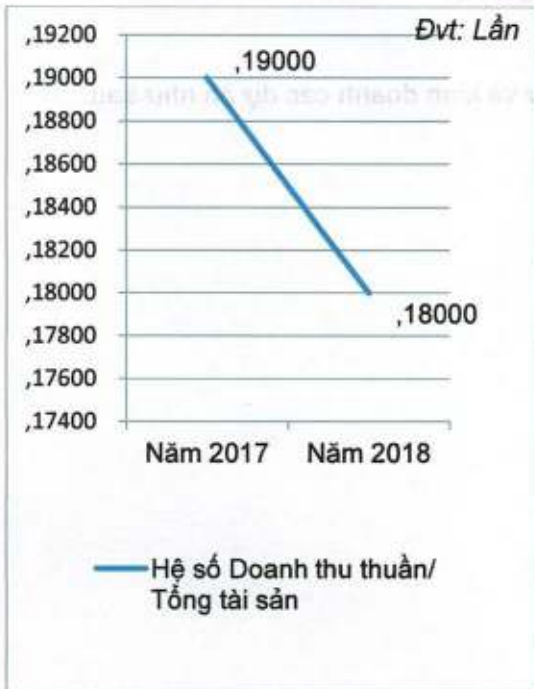
Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2018 của D2D giảm, lần lượt đạt mức 2,22 lần và 1,63 lần, tương ứng giảm 0,97 lần và 0,06 lần. Vào thời điểm cuối năm 2018, tài sản ngắn hạn tăng 221.825 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước.



### Cơ cấu nguồn vốn

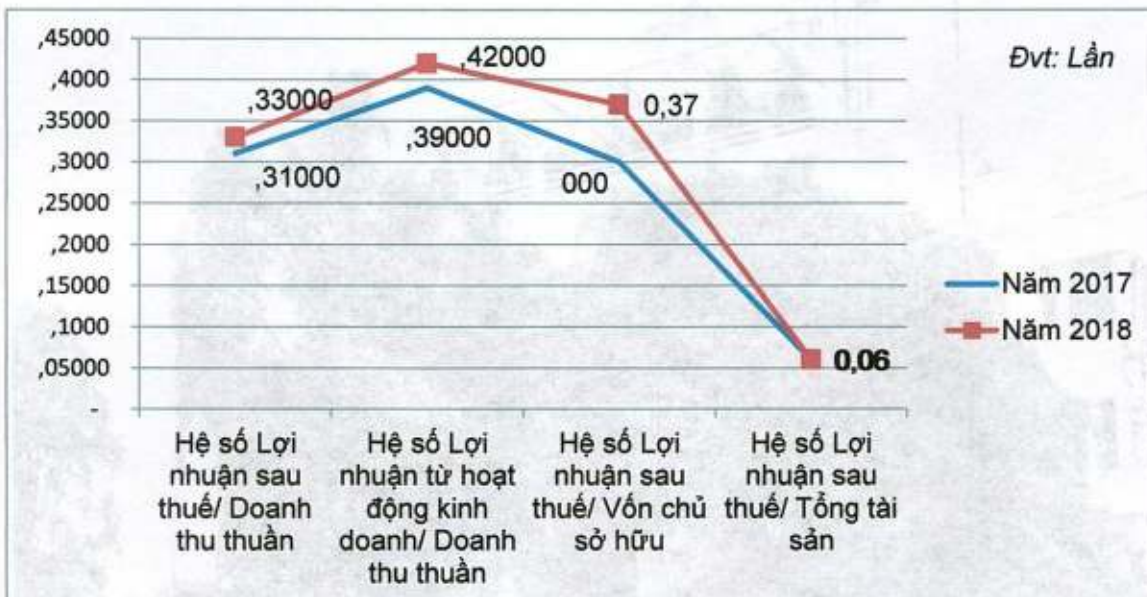
Nợ và vốn chủ sở hữu là hai nguồn vốn cơ bản để tài trợ vốn cho hoạt động của mỗi doanh nghiệp. Với mục tiêu hàng đầu là phát triển bền vững, D2D tập trung tăng vốn chủ sở hữu. Năm 2018, hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu tăng 0,42 lần so với năm 2017. Nợ phải trả tăng, phát sinh chủ yếu từ "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" từ dự án *Khu dân cư Lộc An* và "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.





### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Với đặc thù của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổng tài sản của Công ty thường rất lớn. Do vậy, chỉ số năng lực hoạt động thường thấp hơn so với các ngành khác. Năm 2018, chỉ số này của D2D có xu hướng giảm 0,01 lần so với năm 2017.



### Khả năng sinh lời

So với năm 2017, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời tăng là do lợi nhuận tăng từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khả quan và kết quả thoái vốn tại Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên kết) tương đối tốt.

## Tình hình thực hiện các dự án năm 2018

Năm 2018, Công ty D2D tiếp tục triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án như sau:

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



## 1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2

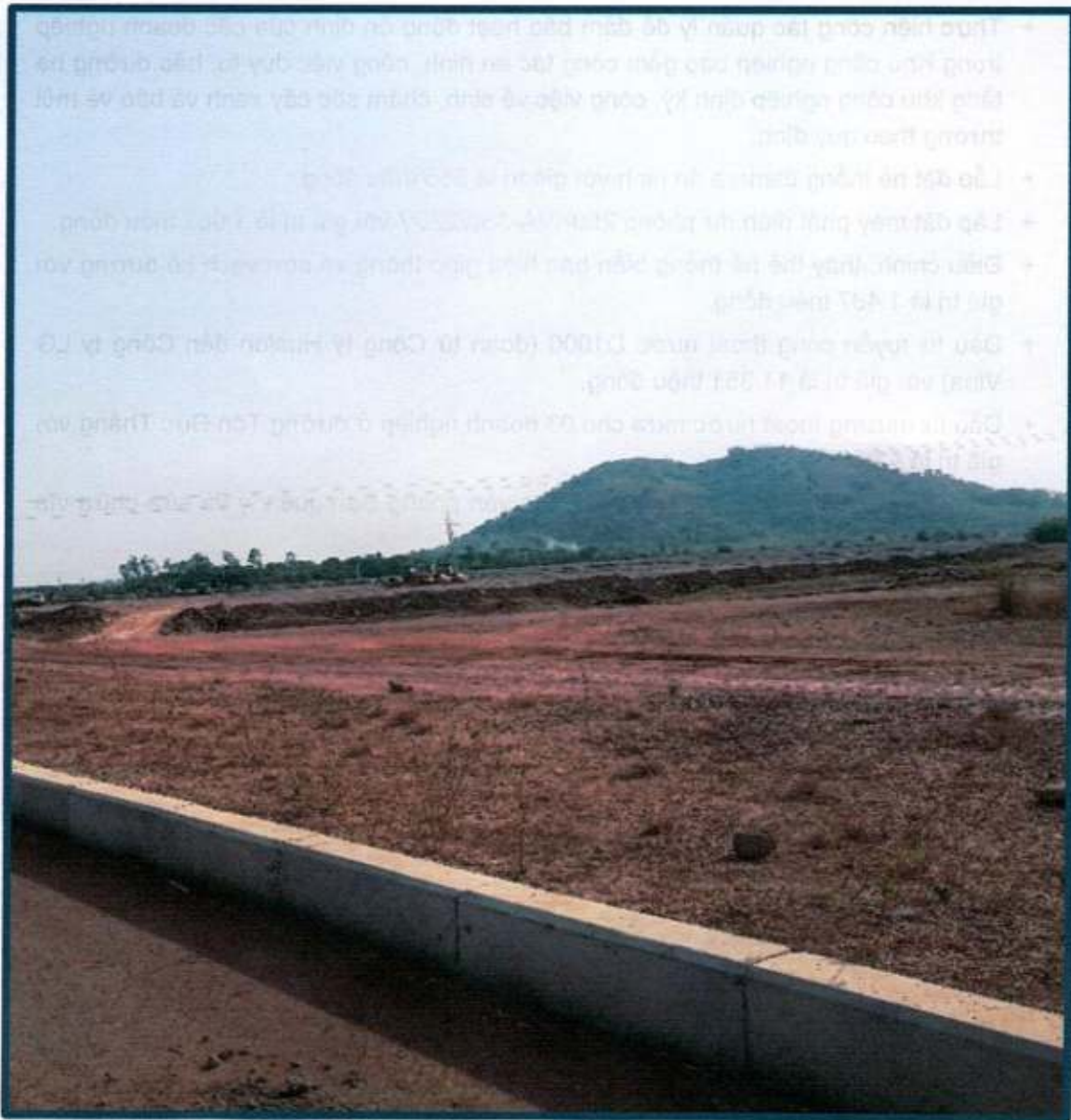
- ❖ **Địa điểm:** Xã Hiệp Phước và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ **Quy mô diện tích dự án:** 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,72 ha. Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất là 281,72 ha, đạt tỷ lệ 100% diện tích đất cho thuê.
- ❖ **Tổng số nhà đầu tư** vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 là 54 doanh nghiệp bao gồm 45 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đầu tư khoảng 1,6 tỷ Đô la Mỹ.
- ❖ **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 269.012 triệu đồng.
- ❖ Trong năm 2018, Công ty thực hiện các công việc như sau:

- + Thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
- + Lắp đặt hệ thống camera an ninh với giá trị là 555 triệu đồng.
- + Lắp đặt máy phát điện dự phòng 250KVA-380/220V với giá trị là 1.007 triệu đồng.
- + Điều chỉnh, thay thế hệ thống biển báo hiệu giao thông và sơn vạch kẻ đường với giá trị là 1.487 triệu đồng.
- + Đầu tư tuyến cống thoát nước D1000 (đoạn từ Công ty Hualon đến Công ty LG Vina) với giá trị là 11.351 triệu đồng.
- + Đầu tư mương thoát nước mưa cho 03 doanh nghiệp ở đường Tôn Đức Thắng với giá trị là 439 triệu đồng.
- + Duy tu bảo dưỡng thăm cổ, vỉa hè trước văn phòng Ban quản lý và sửa chữa vỉa hè đường 7A, 7B với chi phí là 1.011 triệu đồng.
- + Duy tu bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng với chi phí là 34 triệu đồng.
- + Đầu tư hồ phòng ngừa, ứng phó sự cố với giá trị là 2.041 triệu đồng.
- + Duy tu bảo dưỡng hệ thống giao thông, thăm nhựa bù lún tuyến đường 5A, 5C với chi phí là 930 triệu đồng.
- + Tiếp tục đầu tư Nhà máy xử lý nước thải tập trung (giai đoạn 2) với giá trị là 6.887 triệu đồng.



## 2 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

- ❖ **Địa điểm:** KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
- ❖ **Quy mô diện tích đất cho thuê lại:** 13,1 ha.
- ❖ **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 70.938 triệu đồng.
- ❖ Trong năm 2018, Công ty thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.



### 3 Dự án Chợ Long Thành

- ❖ **Địa điểm:** Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ **Quy mô diện tích chợ:** 2,152 ha.
- ❖ Chợ Long Thành được đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh), chợ cá (76 điểm kinh doanh), chợ đầu mối (điểm kinh doanh).
- ❖ **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 117.034 triệu đồng.
- ❖ Trong năm 2018, Công ty thực hiện các công việc như sau:
  - + Thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
  - + Lắp đặt hệ thống camera an ninh tại chợ tươi sống với giá trị là 241 triệu đồng.
  - + Sửa nhà kho thành sạp chợ, sửa chữa di dời văn phòng tạm với chi phí là 21 triệu đồng.
  - + Sửa chữa hệ thống chiếu sáng, tủ ATS và lắp đặt chiếu sáng dự phòng với chi phí là 60 triệu đồng.



#### 4 Dự án Khu dân cư Lộc An:

- ❖ **Địa điểm:** Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ **Quy mô diện tích dự án:** 41,166 ha.
- ❖ **Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2008 dự kiến đến năm 2019.
- ❖ **Tổng mức đầu tư dự án:** 336.415 triệu đồng.
- ❖ **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 284.510 triệu đồng.
- ❖ Dự án đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- ❖ Trong năm 2018, Công ty thực hiện các công việc như sau:
  - + Đầu tư công viên 6 với giá trị là 995 triệu đồng.
  - + Đầu tư nhà chờ xe buýt với giá trị là 179 triệu đồng.
  - + Đầu tư hàng rào khu dân cư Lộc An với giá trị là 5.026 triệu đồng.
  - + Đầu tư trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) với giá trị là 967 triệu đồng.
  - + Đầu tư bãi đậu xe với giá trị là 881 triệu đồng.
  - + Đầu tư chợ Lộc An với giá trị là 3.039 triệu đồng.
  - + Đầu tư công viên 1 với giá trị là 999 triệu đồng.
  - + Đầu tư nhà bảo vệ với giá trị là 227 triệu đồng.
  - + Khảo sát địa chất, tư vấn thiết kế cơ sở 30 căn nhà liên kế phố với chi phí là 492 triệu đồng.
  - + Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng.



## 5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

- ❖ **Địa điểm:** Phường Thống Nhất, tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ **Quy mô diện tích dự án:** 34,18 ha.
- ❖ **Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2007 dự kiến đến năm 2020.
- ❖ **Tổng mức đầu tư dự án:** 854.876 triệu đồng.
- ❖ **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 372.328 triệu đồng.
- ❖ **Hình thức đầu tư:** đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
  - \* **Giai đoạn 1 (17,68 ha):** Đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường giao thông, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, cấp nước, thoát nước, cây xanh tại Khu dân cư phía Bắc (6,67 ha) và Khu dân cư phía Nam (11,01 ha).
  - \* **Giai đoạn 2:** quy mô diện tích 16,5 ha.
- ❖ **Trong năm 2018, Công ty thực hiện các công việc như sau:**
  - + Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 86 triệu đồng.
  - + Đầu tư sơn dẻo nhiệt phản quang phân cách tìm đường, vạch đi bộ; cột trụ biển tên đường trên các tuyến đường N1, N2, N3, N5, N6, D1, D2, D3, D4, D5, D6 (Khu phía nam); các tuyến đường số 1, số 2, số 3, số 7, số 8, số 9, số 10, số 11 (Khu phía bắc) với giá trị là 310 triệu đồng.
  - + Đầu tư vạch sơn gờ giảm tốc; cột trụ biển hạn chế tốc độ trên các tuyến đường N1, N3, D2, D4, D6, D10, D12, D20 (Khu phía nam) với giá trị là 179 triệu đồng.
  - + Lập đề xuất chủ trương đầu tư, khảo sát địa chất, lập báo cáo nghiên cứu khả thi... của chung cư D2D với chi phí là 1.213 triệu đồng.
  - + Khảo sát địa chất, lập kế hoạch bảo vệ môi trường,... của nhà văn phòng D2D với chi phí là 175 triệu đồng.
  - + Lập hồ sơ điều chỉnh ranh quy hoạch dự án với chi phí là 384 triệu đồng.
  - + Công trình xây dựng 193 căn nhà ở (biệt thự, nhà liên kế) tại phường Thống Nhất: Thực hiện theo hình thức Hợp tác đầu tư xây dựng (Công ty D2D góp đất, đối tác thi công xây dựng). Công ty hoàn thành thi công xây dựng phần thô và thực hiện việc chuyển nhượng cho khách hàng.



## Cơ cấu cổ đông

### Cơ cấu cổ phần:

#### Thông tin cổ phần

Số lượng cổ phần phát hành	10.700.000 cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	10.654.984 cổ phần
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	10.700.000 cổ phần

### Cơ cấu cổ đông tại ngày 12/12/2018:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	6.174.000	57,70	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	74.547	0,70	2	0	2
	Trong nước	74.547	0,70	2	0	2
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,42	1	1	0
4	Cổ đông khác	4.406.437	41,18	261	21	240
	Trong nước	4.222.127	39,46	240	14	226
	Nước ngoài	184.310	1,72	21	7	14
	<b>Tổng cộng</b>	<b>10.700.000</b>	<b>100</b>	<b>265</b>	<b>23</b>	<b>242</b>
	Trong đó: - Trong nước	10.515.690	98,28	244	16	228
	- Nước ngoài	184.310	1,72	21	7	14



**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không có.

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

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

**Các chứng khoán khác:** Không có.

### **Hoạt động thi đua và các hoạt động khác**

Trong năm 2018, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đạt được những thành tích như sau:

- ❖ Tập thể công ty đạt “Top 100 Sao vàng đất Việt năm 2018”.
- ❖ Tập thể công ty đạt “Tập thể lao động xuất sắc năm 2018”.
- ❖ Chi bộ đạt “Tổ chức cơ sở Đảng trong sạch, vững mạnh, tiêu biểu” với 01 Đảng viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và 38 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ.
- ❖ Công ty có 02 tập thể đạt “Tập thể lao động xuất sắc” và 05 tập thể đạt “Tập thể lao động tiên tiến”.
- ❖ Công ty đã bình xét được 05 cá nhân để đề nghị UBND Tỉnh tặng bằng khen vì đã có thành tích xuất sắc trong năm 2018, 09 cá nhân đạt danh hiệu “Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở” và 71 cá nhân đạt danh hiệu “Lao động tiên tiến”.

### **Hoạt động đoàn thể và các công tác khác:**

- ❖ Cấp ủy chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (41 đảng viên), chi đoàn thanh niên (10 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (89 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ, thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức, thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn Năng suất- Chất lượng- Hiệu quả với quyền lợi của người lao động, luôn quan tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết, tổ chức tham quan du lịch Thái Lan.

### Hoạt động đào tạo người lao động:

- ❖ Theo Luật giáo dục nghề nghiệp, doanh nghiệp có trách nhiệm chính trong việc đào tạo nghề cho lao động trong doanh nghiệp. Bên cạnh đó, để đáp ứng kịp với tốc độ phát triển của nền kinh tế và công nghệ hiện tại, doanh nghiệp cần đẩy mạnh tập trung đào tạo tay nghề cho người lao động để bắt kịp với xu thế. Trong năm 2018, công ty đã cử 16 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 292 triệu đồng.

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

### Báo cáo liên quan đến môi trường

#### Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

#### Tiêu thụ năng lượng

- ❖ Xây dựng là một trong những ngành tiêu thụ năng lượng rất lớn, ở hầu hết các giai đoạn trong chu trình sống của công trình. Theo số liệu của các nước tiên tiến, tổng năng lượng tiêu thụ cho các công trình xây dựng đã chiếm đến 40% - 70% tổng năng lượng cung cấp cho đô thị. Từ thiết kế, thi công, khai thác sử dụng công trình đến sản xuất vật liệu xây dựng đều phải tiêu thụ năng lượng. Việc tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả không chỉ góp phần làm giảm chi phí cho doanh nghiệp mà còn phù hợp với mục tiêu của Chính phủ, đảm bảo an ninh năng lượng, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, khi biến đổi khí hậu xảy ra mạnh mẽ thì vấn đề tiết kiệm năng lượng không phải là chuyện của riêng ngành xây dựng. Đó là công việc chung của mọi ngành, nếu không chung tay góp sức, thì kết quả rất hạn chế. Nhận thức được điều đó, D2D đã nghiên cứu, xây dựng những chính sách và biện pháp góp phần tiết kiệm, giảm thiểu năng lượng không cần thiết. Cụ thể, trong năm 2018, Công ty đã tiêu thụ các nguồn năng lượng như sau:

Stt	Năng lượng sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2018
1	Điện (kwh)	925.197
2	Xăng (lít)	18.000

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

- Trên công trường xây dựng, nước được dùng để cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân ở lán trại, cũng như dùng để phục vụ cho thi công và chữa cháy. Nước dùng cho thi công sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như: phục vụ cho công tác xây trát (trộn vữa, nhúng gạch, tưới tường, quét vôi), cho công tác bê tông (rửa đá dăm, sỏi, cát, trộn và tưới bê tông, v.v...), cho các loại máy móc thi công và công cụ vận chuyển khác nhau (làm nguội động cơ của các máy ép khí, máy đào đất, rửa ô tô, cung cấp cho các đầu máy xe lửa, v.v...). Ngoài ra nước còn phục vụ cho công tác như: sơn, cách thủy, nhào trộn đất sét cho các xưởng phụ, v.v...(gia công cấu kiện kim loại, các chi tiết bê tông cốt thép). Việc cấp nước cho công trường rất quan trọng, tuy nhiên, do biến đổi khí hậu nguồn nước ngày càng khan hiếm. Vì vậy, tiết kiệm nước không chỉ tiết kiệm chi phí mà còn giúp bảo vệ môi trường và phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững mà Liên Hiệp Quốc đã đề ra. D2D đã tính toán, thực hiện những chính sách góp phần giảm thiểu lượng nước tiêu thụ. Cùng với đó, Công ty thường xuyên tuyên truyền cho người lao động về việc tiết kiệm nước để nâng cao ý thức của nhân viên. Cụ thể, năm 2018, Công ty đã sử dụng nguồn nước cấp và nước ngầm như sau:

Stt	Nước sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2018
1	Nước cấp (m <sup>3</sup> )	24.285
2	Nước ngầm (m <sup>3</sup> )	0

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

❖ Đối với D2D, công tác xã hội - từ thiện không chỉ là trách nhiệm mà còn nằm trong triết lý kinh doanh. Sau 26 năm thành lập và phát triển, với sự tăng trưởng toàn diện và đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường và địa phương, Công ty nhận thấy trách nhiệm đền đáp và chia sẻ, chứ không chỉ tìm kiếm lợi nhuận. Nhất là ở thời điểm hiện tại, điều kiện kinh tế của đất nước còn hạn hẹp nhưng phải chăm lo cho hàng triệu gia đình thương binh, liệt sĩ; hàng triệu người nhiễm chất độc cam, đồng bào vùng sâu, vùng xa hay cứu trợ người dân vùng thiên tai. Do vậy, Công ty thường xuyên đóng góp, ủng hộ các chương trình xã hội, từ thiện nhiều ý nghĩa như: xây dựng nhà tình nghĩa, ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, xây dựng nhà tình thương, ủng hộ đồng bào bị bão lụt,... góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2018, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 2.966 triệu đồng.



# D2D

## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018**

**Tình hình tài chính năm 2018**

**Kế hoạch phát triển trong tương lai**

**Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2019**

**Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2019**

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

## Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

Năm 2018, Công ty D2D có nguồn doanh thu chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* và dự án *Khu dân cư Lộc An*. Việc thoái vốn tại Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên kết) cũng mang lại một khoản lợi nhuận đáng kể. Bên cạnh đó, nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê lại đất tại dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và hoạt động kinh doanh chợ tại dự án *Chợ Long Thành* tiếp tục góp phần vào sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

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

## Tình hình tài chính năm 2018

### Tình hình tài sản

Chi tiêu	Đvt	2017	2018	Tăng, giảm (%)
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	816.166	1.037.991	27,18
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	428.255	552.557	29,03
<b>Tổng cộng</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>1.244.421</b>	<b>1.590.548</b>	<b>27,81</b>

- ❖ Tổng giá trị tài sản tăng từ 1.244.421 triệu đồng lên 1.590.548 triệu đồng (tăng 346.127 triệu đồng, tương đương tăng 27,81%), phát sinh chủ yếu từ việc khách hàng trả trước tại dự án *Khu dân cư Lộc An* là 324.946 triệu đồng.
- ❖ “Tài sản ngắn hạn” tăng từ 816.166 triệu đồng lên 1.037.991 triệu đồng (tăng 221.825 triệu đồng, tương đương tăng 27,18%), phát sinh chủ yếu từ việc khách hàng trả trước tại dự án *Khu dân cư Lộc An* là 324.946 triệu đồng.
- ❖ “Tài sản dài hạn” tăng từ 428.255 triệu đồng lên 552.557 triệu đồng (tăng 124.302 triệu đồng, tương đương tăng 29,03%), phát sinh chủ yếu từ việc khách hàng trả trước tại dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* là 108.372 triệu đồng.

### Tình hình tăng, giảm tài sản cố định và bất động sản đầu tư:

- ❖ Tài sản cố định hữu hình tăng 304 triệu đồng (Thảm cỏ vỉa hè trước văn phòng Ban quản lý khu công nghiệp Nhơn Trạch 2).
- ❖ Bất động sản đầu tư tăng 76.211 triệu đồng, bao gồm:
  - + Nhà cửa, vật kiến trúc tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2: Tăng 36.559 triệu đồng, bao gồm: Đường 5A-5C (890 triệu đồng), lát gạch vỉa hè đường 7A và 7B (676 triệu đồng), tuyến cống thoát nước thải từ hồ sinh thái ra đường Trần Phú (40 triệu đồng), nhà đặt máy phát điện dự phòng (118 triệu đồng), nhà máy xử lý nước thải tập trung- giai đoạn 2 (21.662 triệu đồng), mương thoát nước mưa cho 03 doanh nghiệp đường Tôn Đức Thắng (414 triệu đồng), hồ phòng ngừa ứng phó sự cố (2.001 triệu đồng), tuyến cống thoát nước D1000 từ Công ty Hualon đến Công ty LG Vina (10.866 triệu đồng). Tuy nhiên, giá trị nhà máy xử lý nước thải tập trung-giai đoạn 1 giảm do kiểm toán XDCB là -108 triệu đồng.
  - + Máy móc thiết bị: Tăng 1.607 triệu đồng, bao gồm: Máy phát điện dự phòng tại KCN Nhơn Trạch 2 (845 triệu đồng), hệ thống camera an ninh tại KCN Nhơn Trạch 2 (531 triệu đồng), hệ thống camera an ninh tại chợ Long Thành (231 triệu đồng). Tuy nhiên, giá trị thiết bị ly tâm bùn tại nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 2 giảm do kiểm toán XDCB là -0,387 triệu đồng.
  - + Phương tiện truyền dẫn: Tăng 38.045 triệu đồng (Đường ống công nghệ, điện động lực, thiết bị công nghệ tại nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 2).

### Tình hình nợ phải thu:

- ❖ Đánh giá tình hình quản lý nợ phải thu tại doanh nghiệp:
  - + Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải thu.
  - + Việc thực hiện đơn đốc thu hồi công nợ: Định kỳ hàng tháng, công ty thực hiện phát hành văn bản yêu cầu thanh toán đối với từng đối tượng nợ phải thu.
  - + Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm phối hợp với Sàn giao dịch bất động sản, Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Ban quản lý chợ Long Thành trong việc theo dõi và đơn đốc thu hồi công nợ.
  - + Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.
- ❖ Phân tích tình hình nợ phải thu tại doanh nghiệp:
  - + Các khoản phải thu ngắn hạn đến 31/12/2018 là 37.680 triệu đồng, bao gồm:
    - ✓ Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 15.359 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 40,76% "Các khoản phải thu ngắn hạn" (đã trừ trích lập dự phòng 486 triệu đồng). Phải thu ngắn hạn của khách hàng phát sinh chủ yếu từ khoản phải thu Công ty TNHH Hualon (VN) là 3.275 triệu đồng, phải thu Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 1.100 triệu đồng, phải thu Công ty TNHH Trường Thạch là 1.050 triệu đồng và phải thu khách hàng tại dự án *Khu dân cư Lộc An* là 9.932 triệu đồng.

- ✓ Trả trước cho người bán ngắn hạn là 4.930 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 13,08% "Các khoản phải thu ngắn hạn") là các khoản tạm ứng cho người bán.
- ✓ Phải thu ngắn hạn khác là 17.392 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 46,16% "Các khoản phải thu ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ khoản tạm ứng đền bù giải tỏa của dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* là 6.632 triệu đồng, thuế TNDN 1% tạm nộp của dự án *Khu dân cư Lộc An* là 3.249 triệu đồng và khoản phải thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là 7.482 triệu đồng.
- + Các khoản phải thu dài hạn đến 31/12/2018 là 6.561 triệu đồng và đã trích lập dự phòng toàn bộ các khoản phải thu dài hạn này, bao gồm:
  - ✓ Phải thu dài hạn của khách hàng là 85 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,29% "Các khoản phải thu dài hạn").
  - ✓ Phải thu dài hạn khác là 6.476 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 98,71% "Các khoản phải thu dài hạn"), phát sinh chủ yếu từ khoản nợ lãi vay của Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 là 6.227 triệu đồng.

#### Tình hình nợ phải trả:

- ❖ Đánh giá tình hình quản lý nợ phải trả tại doanh nghiệp:
  - + Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải trả.
  - + Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm trong việc theo dõi và thanh toán công nợ.
  - + Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.
  - + Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.
- ❖ Phân tích tình hình nợ phải trả tại doanh nghiệp:
  - + Nợ phải trả quá hạn: Không có.
  - + Khả năng thanh toán nợ đến hạn là 2,22 lần: Công ty có khả năng thanh toán nợ ngắn hạn.
  - + Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 2,35. "Nợ phải trả" (trừ Quỹ khen thưởng, phúc lợi) là 1.108.845 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" là 368.308 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 33,22% "Nợ phải trả"), "Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn" là 23.275 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 2,1% "Nợ phải trả") và "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" là 649.391 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 58,56% "Nợ phải trả").
  - + Nợ ngắn hạn đến 31/12/2018 là 466.756 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ:
    - ✓ Phải trả cho người bán ngắn hạn là 15.009 triệu đồng.



- ✓ Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 368.308 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 78,91% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu dân cư Lộc An*.
- ✓ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là 23.275 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,99% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.
- + Nợ dài hạn đến 31/12/2018 là 649.447 triệu đồng, chủ yếu từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 649.391 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% “Nợ dài hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.

#### Tình hình lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp:

- ❖ Trong năm 2018, lưu chuyển tiền thuần là (12.351 triệu đồng), dòng tiền chi ra chủ yếu là từ việc gửi tiền ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,5%/năm và từ việc thanh toán cổ tức năm 2017, tạm ứng cổ tức năm 2018. Dòng tiền thu vào phát sinh từ hoạt động kinh doanh là 458.035 triệu đồng, chủ yếu là từ việc khách hàng trả trước của hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án *Khu dân cư Lộc An*. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động đầu tư (422.714 triệu đồng) chủ yếu là từ việc gửi tiền ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng, dù trong kỳ có phát sinh dòng tiền thu vào từ việc chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Berjaya-D2D. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động tài chính (47.672 triệu đồng) là thanh toán cổ tức năm 2017 và tạm ứng cổ tức năm 2018.



## Kế hoạch phát triển trong tương lai

Thị trường bất động sản năm 2018 vẫn đang phát triển và xu hướng này sẽ tiếp tục trong năm 2019. Thị trường Việt Nam đang rất thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi. Dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ, tập trung lớn ở các đô thị nên sức cầu lớn. Các công trình giao thông trọng điểm liên tục được triển khai như các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường vành đai,... và dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành là cú hích cho thị trường bất động sản trở nên sôi động. Công ty sẽ có thêm nhiều cơ hội đầu tư và kinh doanh.

Năm 2019 cũng là năm Công ty tiếp tục thực hiện *Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi* nhằm định hướng hoạt động và đưa Công ty phát triển lên một tầm cao mới.

Với những chủ trương và phương hướng kinh doanh hợp lý, khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm đầu tư, kinh doanh bất động sản đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2019 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2019 được xác định như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2019
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	336.300
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	111.700
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	89.360
4	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	80.000
5	Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	177.769
6	Cổ tức dự kiến	%	30

## Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2019

### 1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

- ❖ Tiếp tục thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
- ❖ Giá trị đầu tư năm 2019 dự kiến là 7.450 triệu đồng, bao gồm:
  - + Duy tu bảo dưỡng, thẩm nhựa bù lún tuyến đường 5A& 5C (giai đoạn 2) với chi phí là 1.700 triệu đồng.
  - + Duy tu bảo dưỡng, thẩm nhựa bù lún đường 7A với chi phí là 300 triệu đồng.
  - + Vệ sinh nạo vét hố ga thoát nước mưa, thoát nước thải với chi phí là 1.500 triệu đồng.
  - + Trồng thay thế cây xanh đã chết vị trí 3 giáp đường 4C với chi phí là 1.000 triệu đồng.
  - + Thay thế gạch vỉa hè đường 5A và 5C với chi phí là 900 triệu đồng.
  - + Sửa chữa cửa thu nước hố ga thoát nước mưa, tấm đan một số tuyến đường và sơn cổng chào KCN với chi phí là 1.550 triệu đồng.
  - + Duy tu bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng một số tuyến đường với chi phí là 500 triệu đồng.

### 2 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

- ❖ Trong năm 2019, Công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.

### 3 Dự án Chợ Long Thành:

- ❖ Tiếp tục thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
- ❖ Giá trị đầu tư năm 2019 dự kiến là 1.200 triệu đồng, bao gồm:
  - + Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng là 1.000 triệu đồng.
  - + Chi phí duy tu bảo dưỡng chợ là 200 triệu đồng.

#### 4 Dự án Khu dân cư Lộc An:

- ❖ Giá trị đầu tư năm 2019 dự kiến là 52.479 triệu đồng, bao gồm:
  - + Tiếp tục đầu tư công viên 6 với giá trị là 1.228 triệu đồng.
  - + Tiếp tục đầu tư công viên 2 với giá trị là 980 triệu đồng.
  - + Tiếp tục đầu tư chợ Lộc An với giá trị là 6.046 triệu đồng.
  - + Tiếp tục đầu tư trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) với giá trị là 2.669 triệu đồng.
  - + Đầu tư siêu thị mini với giá trị là 500 triệu đồng.
  - + Đầu tư cây xanh hàng rào B2 và B3 với giá trị là 300 triệu đồng.
  - + Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 1.100 triệu đồng.
  - + Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 500 triệu đồng.
  - + Đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (xây lắp đường ống) với giá trị là 180 triệu đồng.
  - + Đầu tư nhà để xe máy với giá trị là 300 triệu đồng.
  - + Đầu tư đường N1 với giá trị là 1.000 triệu đồng
  - + Đầu tư thi công xây dựng 30 căn nhà liên kế phố với giá trị là 37.676 triệu đồng.

#### 5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

- ❖ Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 (16,5 ha).
- ❖ Giá trị đầu tư năm 2019 dự kiến là 116.640 triệu đồng, bao gồm:
  - + Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng là 30.000 triệu đồng.
  - + Nộp tiền sử dụng đất của nhà văn phòng D2D là 26.500 triệu đồng.
  - + Đầu tư đường số 4, số 7 tại khu phía Bắc với giá trị là 7.000 triệu đồng.
  - + Đầu tư hệ thống chiếu sáng, điện sinh hoạt đường số 4, số 7 tại khu phía Bắc với giá trị là 2.008 triệu đồng.
  - + Đầu tư công viên cây xanh CX2 tại khu phía Bắc với giá trị là 800 triệu đồng.
  - + Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 150 triệu đồng.
  - + Tháo dỡ hàng rào khu phía Bắc để thi công đường số 4, số 2 và rào lại với chi phí là 100 triệu đồng.
  - + Đầu tư vạch giảm tốc trên các tuyến đường N2, N3, N5, N6, D1, D2, D3, D5, D6 tại khu phía Nam với giá trị là 195 triệu đồng.
  - + Lắp đặt cống thoát nước bản, lát gạch vỉa hè đường xung quanh 7 lô đất biệt thự tại khu phía Bắc với giá trị là 927 triệu đồng.
  - + Duy tu sửa chữa vỉa hè, tấm đan hố ga, miệng thu nước mưa với chi phí là 160 triệu đồng.
  - + Lập hồ sơ điều chỉnh ranh quy hoạch dự án với chi phí là 1.800 triệu đồng.
  - + Lập hồ sơ, tư vấn thiết kế Chung cư D2D (2 khối nhà 8 tầng và 1 khối nhà 9 tầng, tổng mức đầu tư dự kiến là 385.077 triệu đồng) với chi phí là 7.000 triệu đồng.
  - + Đầu tư Nhà văn phòng D2D (1 khối nhà 6 tầng, tổng mức đầu tư dự kiến là 83.007 triệu đồng) với giá trị là 40.000 triệu đồng.

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

## Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2019



### Công tác thị trường

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



### Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự

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



### Công tác phát triển dự án mới

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



### Công tác đối ngoại

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

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

### Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

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

- ❖ Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 có Nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm để đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải trong Khu công nghiệp. Chợ Long Thành có Trạm xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 450 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Kết quả xử lý: Đạt quy chuẩn môi trường Việt Nam QCVN 40:2011/BTNMT cột B- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.
- ❖ Kết quả quan trắc chất lượng môi trường không khí xung quanh tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2: Đạt quy chuẩn môi trường hiện hành QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
- ❖ Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều có bố trí địa điểm trung chuyển, kho lưu trữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.



**Đánh giá liên quan đến người lao động:**

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

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

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





Trong quá trình thực hiện kế hoạch kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung vào các lĩnh vực trọng yếu, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong mọi hoạt động. Các chỉ số tài chính và hoạt động kinh doanh đều đạt được những kết quả tích cực, góp phần nâng cao vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường. Ban Tổng Giám đốc cũng đã chú trọng vào việc phát triển nguồn nhân lực và đổi mới công nghệ để thích ứng với những biến động của thị trường. Trong tương lai, Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục nỗ lực để đạt được những mục tiêu đề ra, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty và lợi ích của các cổ đông.



# D2D

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

### THUẬN LỢI

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

### KHÓ KHĂN

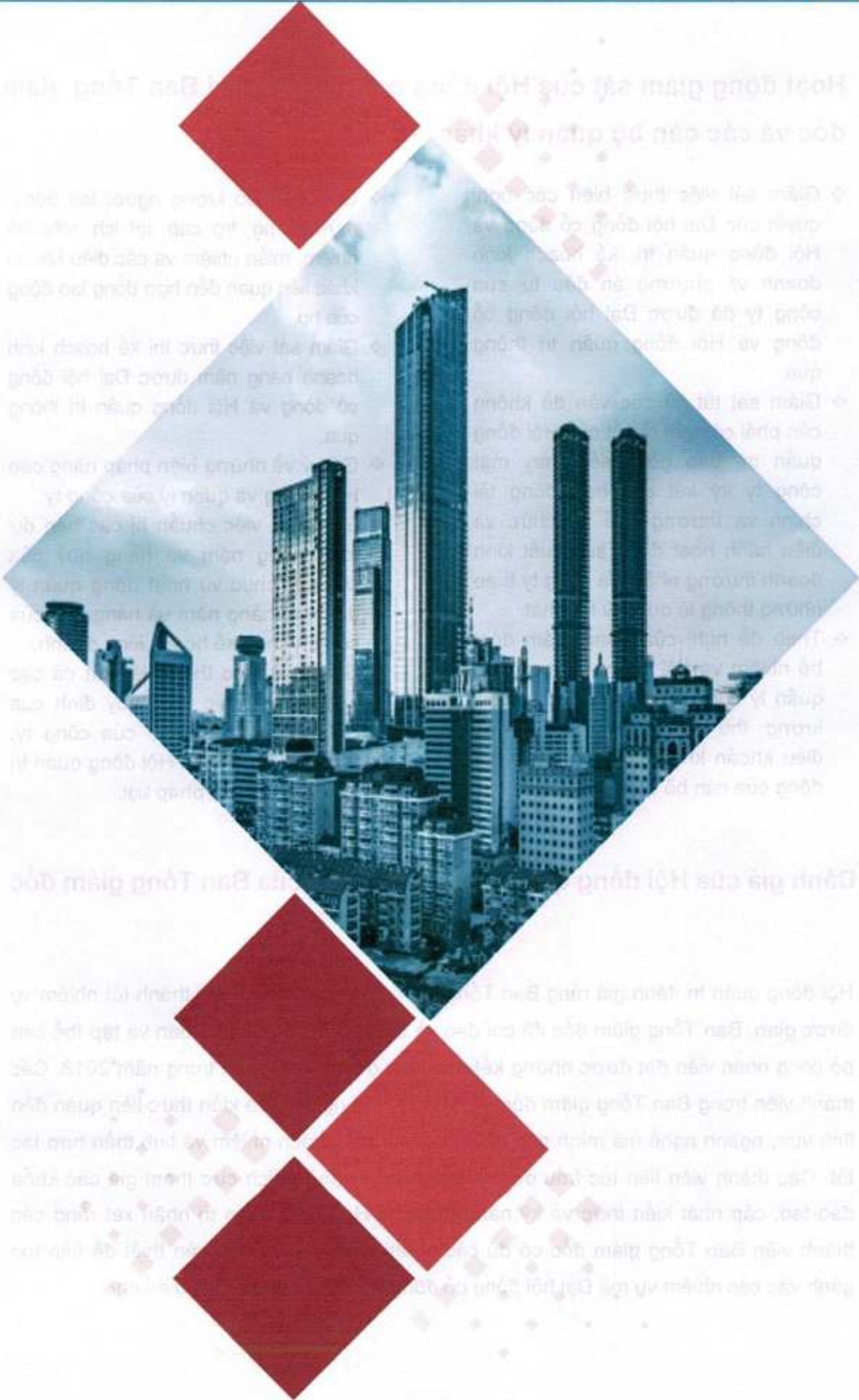
- ❖ Hiện tại, quy trình và thời gian thực hiện công tác bồi thường giải tỏa, hỗ trợ, tái định cư còn mất nhiều thời gian. Ngoài ra, còn có những trường hợp chưa đồng thuận về bồi thường giải tỏa, cản trở bàn giao mặt bằng đã ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thực hiện dự án.
- ❖ Một số chính sách mới về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

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

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

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

Hội đồng quản trị đánh giá rằng Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo và điều hành các phòng, ban và tập thể cán bộ công nhân viên đạt được những kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2018. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt. Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Hội đồng quản trị nhận xét rằng các thành viên Ban Tổng giám đốc có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

**Hội đồng quản trị**

**Ban kiểm soát**

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



## Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Hà Quan Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0
3	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	60.008	0,56
4	Trương Lưu	Thành viên HĐQT	0	0
5	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	1.500	0,01
6	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT độc lập	99.170	0,93
7	Phạm Đức Tùng	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
Tổng cộng			160.678	1,50

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

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

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
1	Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Bình
2	Hồ Đức Thành	1. Thành viên HĐQT	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2
		2. Thành viên HĐQT	Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai
		3. Thành viên HĐQT	Công ty CP KCN Định Quán
3	Thái Vũ Đoài	1. Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH Phúc Hiếu
		2. Thành viên HĐQT	Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai
		3. Chủ tịch HĐQT	Công ty CP KCN Định Quán
4	Phạm Đức Tùng	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC

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

Không thành lập tiểu ban.

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

- Ông Thái Vũ Đoài - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
- ❖ Chịu trách nhiệm chính trước Hội đồng quản trị về các lĩnh vực được phân công quản lý bao gồm:
  - ✓ Công tác định mức lao động và theo dõi việc thực hiện.
  - ✓ Các chế độ chính sách về Hợp đồng lao động (tuyển dụng, đào tạo, kỷ luật lao động, cho thôi việc, sa thải).
  - ✓ Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án.
  - ✓ Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của Công ty.
  - ✓ Các nhiệm vụ khác được Hội đồng quản trị giao.
- Ông Phạm Đức Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
- ❖ Chịu trách nhiệm chính trước Hội đồng quản trị về các lĩnh vực được phân công quản lý bao gồm:



- ✓ Các chế độ chính sách đối với người lao động (tiền lương, tiền thưởng, phụ cấp lương, tiền cơm trưa, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,...); công tác an toàn lao động.
- ✓ Công tác Thi đua khen thưởng; việc thực hiện Quy chế dân chủ của Công ty.
- ✓ Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án.
- ✓ Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của Công ty.
- ✓ Các nhiệm vụ khác được Hội đồng quản trị giao.

### **Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tham gia chương trình về quản trị công ty trong năm 2018:**

Không có.

### **Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị tổ chức 04 cuộc họp và thực hiện 06 lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề sau:

- ❖ Chấp thuận chủ trương Mua máy phát điện dự phòng cho Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- ❖ Chấp thuận chủ trương Lắp đặt hệ thống camera an ninh tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- ❖ Chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- ❖ Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2017.
- ❖ Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2018.
- ❖ Chỉ định Người phụ trách quản trị công ty.
- ❖ Phê duyệt quyết toán Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2017 (Theo Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH).
- ❖ Thông qua kế hoạch về Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2018 (Theo Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH).
- ❖ Công tác tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- ❖ Thông qua kế hoạch XDCB năm 2018 tại các dự án.
- ❖ Chi trả cổ tức năm 2017 (Theo Nghị quyết số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018).
- ❖ Chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 (Theo Nghị quyết số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018).
- ❖ Thông qua Hợp đồng cho Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp) thuê Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 để vận hành.
- ❖ Thông qua bổ sung kế hoạch XDCB năm 2018 tại các dự án.



- ❖ Chủ trương về đóng góp Quỹ doanh nhân với an ninh trật tự tỉnh Đồng Nai năm 2018.
- ❖ Chủ trương về thuê thẩm định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà tại dự án Khu dân cư Lộc An.
- ❖ Chủ trương về bồi thường giải tỏa tại khu vực Chung cư của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
- ❖ Chủ trương về nhân sự: Thực hiện lấy ý kiến để bổ nhiệm lại các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng; Thông qua bổ nhiệm và bổ nhiệm lại Trưởng, Phó các Phòng/Ban; Tiếp tục phân công bà Hồ Thị Thúy Loan làm Thư ký công ty.
- ❖ Bổ nhiệm lại các chức danh Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.
- ❖ Tài trợ Quỹ khuyến học tỉnh Đồng Nai năm 2018.
- ❖ Thông qua hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty D2D tại Công ty TNHH Berjaya-D2D.
- ❖ Thông qua Hợp đồng với Công ty TNHH Phúc Hiếu (Tổ chức có liên quan với ông Thái Vũ Đoài, thành viên Hội đồng quản trị) thi công xây lắp Tuyến cống thoát nước D1000 (Đoạn từ Công ty Hualon đến Công ty LG Vina) tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- ❖ Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2018.
- ❖ Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2018 của Hội đồng quản trị.
- ❖ Thông qua bổ sung kế hoạch hoạt động XD/CB năm 2018.
- ❖ Chủ trương về tham gia đấu giá quyền sử dụng các khu đất công.
- ❖ Thông qua Chủ trương về thực hiện sơn đèo nhiệt phản quang phân cách tìm đường, vạch giảm tốc, vạch đi bộ, trụ biển báo hạn chế tốc độ trên các tuyến đường Khu dân cư Đường 5 nói dài.
- ❖ Chủ trương xử lý khoản nợ lãi chậm nộp của khách hàng Nguyễn Phương Trinh.
- ❖ Chi tạm ứng cổ tức năm 2018 (Theo Nghị quyết số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018).
- ❖ Thông qua kết quả hoạt động SXKD 09 tháng đầu năm 2018.
- ❖ Thông qua báo cáo hoạt động 09 tháng đầu năm 2018 của Hội đồng quản trị.
- ❖ Các chủ trương liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Lộc An.
- ❖ Chủ trương liên quan việc chuyển nhượng một số nhà liên kế tại Khu phía nam của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
- ❖ Thông qua việc bổ nhiệm Phó Phòng Kế toán- Tài vụ.
- ❖ Thông qua Hợp đồng với Công ty CP Môi trường Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp) để nạo vét hồ ga, mương cống thoát nước bản tại chợ Long Thành
- ❖ Thông qua giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng bất động sản với người nội bộ và người có liên quan.

- ❖ Thông qua Hợp đồng cho thuê bất động sản (Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo tại dự án Khu dân cư Lộc An) với Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC (Tổ chức có liên quan với ông Phạm Đức Tùng, Thành viên Hội đồng quản trị).

## Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	0	0
2	Vũ Trọng Dũng	Thành viên BKS	280	0,003
3	Lê Thanh Thúy	Thành viên BKS	750	0,007
Tổng cộng			1.030	0,01

### Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát:

- ❖ Trong năm 2018, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp và hoạt động theo chức năng và nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và có những ý kiến đóng góp cho công tác kế toán cũng như trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.
- ❖ Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và thường xuyên lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, thống nhất về định hướng phát triển, kế hoạch SXKD, đưa ra các chủ trương và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị và đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 26/04/2018.

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

- ❖ Ban kiểm soát được mời tham dự tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp tất cả các nội dung có liên quan theo yêu cầu.
- ❖ Ban kiểm soát đã cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp và nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty trên cơ sở đó đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của Cổ đông.

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

Lương, thưởng, thù lao năm 2018:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT		40,00	149,99	189,99
2	Hà Quan Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	586,50	68,64	149,99	805,13
3	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	846,46	72,64	119,99	1.039,09
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	545,64	53,63	119,99	719,26
5	Trương Lưu	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	566,98	53,63	119,99	740,60
6	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT		30,00	119,99	149,99
7	Phạm Đức Tùng	Thành viên HĐQT		30,00	119,99	149,99
8	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	631,86	28,64		660,50
9	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	588,62	21,63		610,25
10	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	556,53	37,64		594,17
11	Vũ Trọng Dũng	Thành viên BKS, Phó Ban quản lý chợ Long Thành	295,37	132,64	75,00	503,01
12	Lê Thanh Thúy	Thành viên BKS, NV Phòng Tổ chức - Hành chính	219,09	108,64	75,00	402,73
13	Hồ Thị Thúy Loan	Thư ký HĐQT		30,00	75,00	105,00
Tổng cộng			4.837,05	707,73	1.124,92	6.669,70

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

St t	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu		Số cổ phiếu		Lý do tăng, giảm
			sở hữu đầu kỳ		sở hữu cuối kỳ		
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Thái Vũ Đoàn (Thành viên HĐQT)		69.530	0,65	99.170	0,93	Mua
2	Hồ Thị Thúy Loan	Người có liên quan của ông Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	8.442	0,08	10.942	0,10	Mua



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

Stt	Cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Số tiền (đồng)
1	Hà Quan Dũng (Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc)		Công ty D2D bán sản phẩm (02 lô đất)	2.585.000.000
2	Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)		Công ty D2D bán sản phẩm (01 lô đất)	2.672.000.000
3	Phạm Đức Tùng (Thành viên HĐQT)		Công ty D2D bán sản phẩm (04 nhà ở)	12.000.000.000
4	Hồ Đình Thái (Phó Tổng giám đốc)		Công ty D2D bán sản phẩm (02 lô đất)	2.448.000.000
5	Công ty TNHH Phúc Hiếu	Ông Thái Vũ Đoài (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Chủ tịch HĐQT	- Hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất  - Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (Thi công xây dựng)	20.099.844.546
6	Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	Ông Phạm Đức Tùng (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc	Hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất	2.819.728.182
7	Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhon Trạch 2	Ông Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN Nhon Trạch 2 từ năm 2009)	1.295.059.950

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

Stt	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với công ty	Nội dung giao dịch	Số tiền (đồng)
1	Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty mẹ của Công ty D2D	Công ty D2D trả cổ tức năm 2017 (30%), tạm ứng cổ tức năm 2018 (15%)	27.783.000.000
2	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (liên quan nước sinh hoạt)	357.566.685
3	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D cung cấp, mua hàng hóa, dịch vụ (liên quan nhà máy xử lý nước thải)	4.340.716.000
4	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (Thuê lại đất tại KCN Châu Đức).	1.467.200.000
5	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở kinh doanh của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất (Điều chỉnh số liệu sau kiểm toán XDCB)	(96.727.273)

# D2D

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

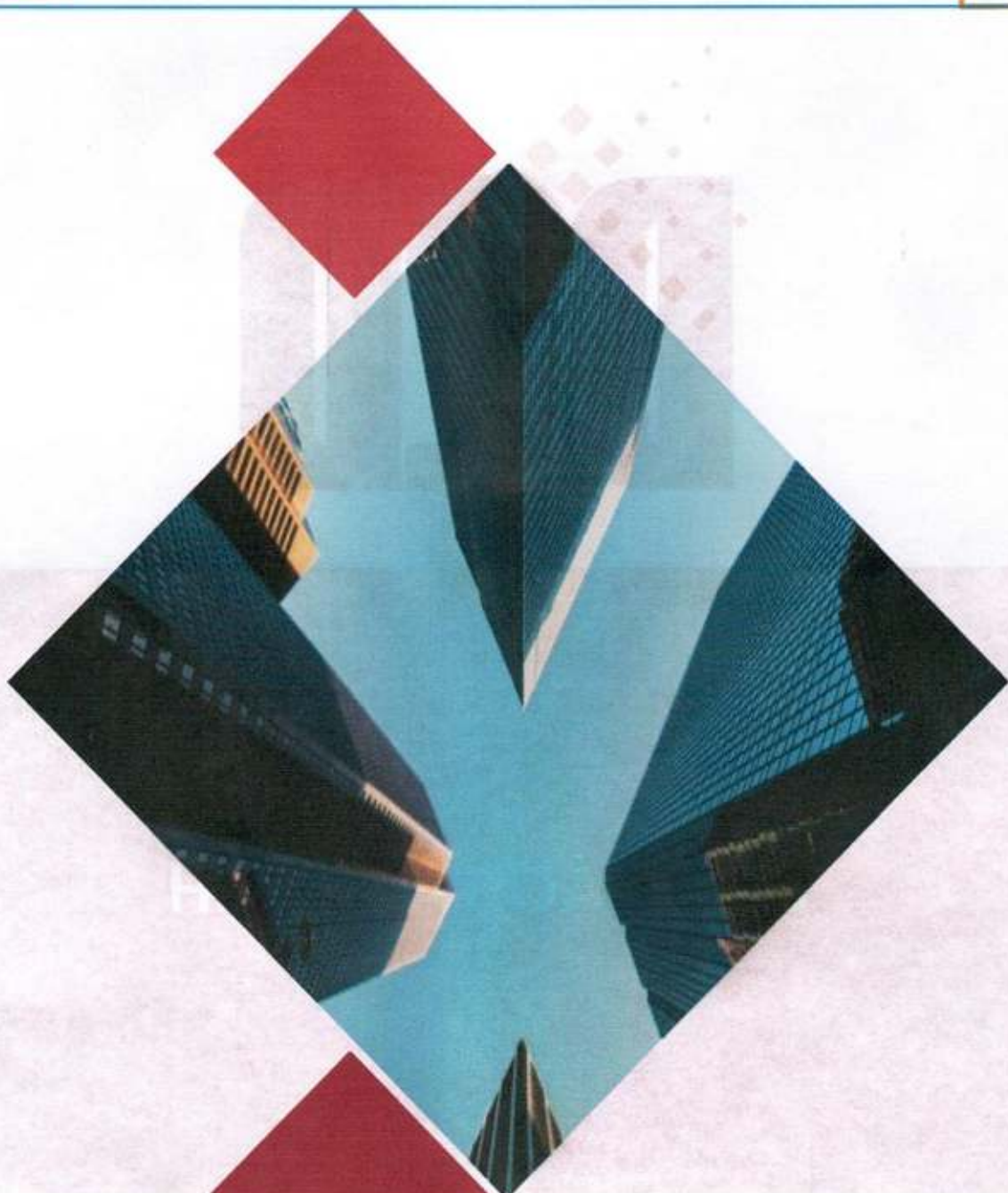
**Bảng cân đối kế toán**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

SỐ  
CÓN  
Ổ P  
TRIE  
Đ NGH  
5 2  
T ĐON



Bảng cân đối kế toán  
Báo cáo kết quả kinh doanh  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
Thuyết minh báo cáo tài chính



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 43

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch
Ông Hà Quan Dũng	Phó 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

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc đọc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Số: 19.120/BCKT-RSM HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2019, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC**



**Lục Thị Vân**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2019



**Nguyễn Vĩnh Thụy**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
3590-2016-026-1

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.037.991.030.518</b>	<b>816.165.954.368</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>114.444.855.914</b>	<b>126.796.161.162</b>
1. Tiền	111		104.444.855.914	21.796.161.162
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	105.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>598.489.589.041</b>	<b>260.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	598.489.589.041	260.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>37.680.337.364</b>	<b>22.918.866.218</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	15.358.911.467	6.092.209.069
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	4.929.951.525	3.588.145.576
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	17.877.503.913	13.481.978.569
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(486.029.541)	(243.466.996)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>278.047.198.237</b>	<b>383.286.248.487</b>
1. Hàng tồn kho	141		278.047.198.237	383.286.248.487
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.329.049.962</b>	<b>23.164.678.501</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	329.049.962	437.061.237
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	-	9.426.647.178
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	9.000.000.000	13.300.970.086
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>552.556.624.801</b>	<b>428.254.625.870</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		84.540.000	626.315.500
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	6.476.078.400	6.476.078.400
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.560.618.400)	(7.102.393.900)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.715.379.619</b>	<b>6.619.227.706</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.635.113.818	6.525.990.565
Nguyên giá	222		15.611.026.333	15.307.389.969
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.975.912.515)	(8.781.399.404)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	80.265.801	93.237.141
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.120.692.429)	(1.107.721.089)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>182.367.701.517</b>	<b>119.875.367.823</b>
1. Nguyên giá	231		377.832.866.539	301.621.976.119
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(195.465.165.022)	(181.746.608.296)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	4.11	<b>1.153.851.142</b>	<b>54.263.205.632</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.153.851.142	54.263.205.632
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>246.250.214.239</b>	<b>123.675.827.009</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	83.676.726.251
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.950.000.000	48.950.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.699.785.761)	(8.950.899.242)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		199.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>117.069.478.284</b>	<b>123.820.997.700</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	117.069.478.284	123.820.997.700
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.590.547.655.319</b>	<b>1.244.420.580.238</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.116.203.178.291</b>	<b>819.738.695.282</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>466.756.239.610</b>	<b>256.044.936.254</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	15.008.711.316	3.942.607.002
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	368.307.677.357	192.886.740.092
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	28.451.959.211	37.934.652
4. Phải trả người lao động	314	4.16	5.790.822.206	2.058.340.301
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		507.910.000	592.500.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	23.274.501.416	19.616.991.380
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	18.056.426.271	27.461.539.271
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	7.358.231.833	9.448.283.556
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>649.446.938.681</b>	<b>563.693.759.028</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	649.391.268.681	563.638.089.028
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	55.670.000	55.670.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>474.344.477.028</b>	<b>424.681.884.956</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20.1	<b>474.344.477.028</b>	<b>424.681.884.956</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		107.000.000.000	107.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		146.966.696.079	146.966.696.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		135.831.119.283	86.168.527.211
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		81.177.035.211	48.566.746.948
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.654.084.072	37.601.780.263
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.590.547.655.319</b>	<b>1.244.420.580.238</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hà  
Người lập



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

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	282.522.138.897	241.429.696.379
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		282.522.138.897	241.429.696.379
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	194.081.011.999	163.894.079.314
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		88.441.126.898	77.535.617.065
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	56.982.770.565	49.341.315.837
6. Chi phí tài chính	22	5.4	(7.251.113.481)	(247.660.721)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	32.909.639.974	33.038.209.900
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		119.765.370.970	94.086.383.723
9. Thu nhập khác	31		528.535.167	410.408.770
10. Chi phí khác	32		1.957.904.644	305.616.847
11. Lợi nhuận khác	40		(1.429.369.477)	104.791.923
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.336.001.493	94.191.175.646
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	23.975.005.421	18.851.586.383
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		94.360.996.072	75.339.589.263
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	7.591	6.061
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	7.591	6.061



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hà  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.336.001.493	94.191.175.646
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	14.926.041.177	12.349.900.406
Các khoản dự phòng	03		(7.550.326.436)	(1.862.359.424)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(56.982.770.565)	(47.517.480.137)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		68.728.945.669	57.161.236.491
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.584.790.917	41.258.973.364
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		105.239.050.250	(18.570.601.791)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		292.871.471.780	(131.923.977.676)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.859.530.691	10.487.502.991
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(9.753.030.894)	(29.038.374.557)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		26.210.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.522.221.723)	(9.062.453.853)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>458.034.746.690</b>	<b>(79.687.695.031)</b>
<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		(23.405.172.294)	(29.561.108.177)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(537.489.589.041)	(240.000.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(14.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		115.995.000.000	56.042.643.300
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.186.166.397	27.662.148.283
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(422.713.594.938)</b>	<b>(199.856.316.594)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.20.5	(47.672.457.000)	(16.035.823.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(47.672.457.000)</b>	<b>(16.035.823.500)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(12.351.305.248)</b>	<b>(295.579.835.125)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		126.796.161.162	422.375.996.287
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	4.1	<b>114.444.855.914</b>	<b>126.796.161.162</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hà  
Người lập

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 05 tháng 10 năm 2017.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 107.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Việt Nam	61.740.000.000	57,7	61.740.000.000	57,7
Các đối tượng khác	Việt Nam	45.260.000.000	42,3	45.260.000.000	42,3
<b>Cộng</b>		<b>107.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>107.000.000.000</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 31 tháng 12 năm 2018 là 89 (31/12/2017: 87).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

- 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 trong kế toán**

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

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

### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

***Đầu tư khác***

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

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

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

***Đối với các khoản đầu tư tài chính 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 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

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

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

**3.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

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

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

178  
GT  
TH  
& TL  
TNA  
50

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

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

**3.7. Tài sản cố định vô hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất bao gồm 918m<sup>2</sup> và 144m<sup>2</sup> bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất 918m<sup>2</sup> được tính khấu hao 06 năm và quyền sử dụng đất 144m<sup>2</sup> bổ sung được tính khấu hao 22 năm.

***Phần mềm máy vi tính***

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

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

**3.8. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

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

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

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

**3.9. Bất động sản đầu tư**

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

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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

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

	<b><u>Năm 2018</u></b>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 25 năm
▪ Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 10 năm
▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm

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

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

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

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





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

**3.11. Chi phí trả trước**

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

**3.12. Nợ phải trả**

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

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

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

**3.13. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**3.14. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

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

**3.15. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán bất động sản***

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

***Doanh thu cho thuê khu công nghiệp***

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

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.8.

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Lãi tiền gửi***

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

***Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư***

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

**3.16. Giá vốn hàng bán**

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

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

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

36  
ÔN  
TN  
TOÁN  
1VI  
T.P

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

**3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**3.18. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

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

***Các loại thuế khác***

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

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

**3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

*(Xem tiếp trang sau)*

786  
GT  
HH  
& TU  
TNA  
C

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.21. Báo cáo bộ phận**

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

**3.22. Các bên liên quan**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	36.377.229	69.268.628
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	104.408.478.685	21.726.892.534
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	105.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>114.444.855.914</b>	<b>126.796.161.162</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là 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 với lãi suất 4,8%/năm.

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	598.489.589.041	598.489.589.041	260.000.000.000	260.000.000.000
<b>Dài hạn:</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	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 trên 3 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,3%/năm.

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

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018				Tại ngày 01/01/2018			
	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 công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty TNHH Berjaya D2D		-		-		83.676.726.251	(*)	5.969.287.850
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhơn Trạch 2 (a)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.699.785.761	1.800.000	11.250.000.000	(*)	2.981.611.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (b)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (c)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (d)	250.000	2.500.000.000	3.750.000.000	-	250.000	2.500.000.000	3.800.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (e)	1.400.000	14.000.000.000	(*)	-	1.400.000	14.000.000.000	(*)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>		<b>1.699.785.761</b>	<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>		<b>2.981.611.392</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

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

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

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì 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. Ngoại trừ, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi xác định được giá trị hợp lý vì có giá niêm yết trên thị trường.

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	3.411.500.000	-
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	3.274.960.065	4.282.259.867
Các khách hàng khác	8.672.451.402	1.809.949.202
<b>Cộng</b>	<b>15.358.911.467</b>	<b>6.092.209.069</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.960.081.775	2.363.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	2.618.155.350	-
Các nhà cung cấp khác	351.714.400	1.225.145.576
<b>Cộng</b>	<b>4.929.951.525</b>	<b>3.588.145.576</b>

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	6.632.266.800	-	6.632.266.800	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất phường Thống Nhất	418.387.711	-	1.835.718.764	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất Khu dân cư Lộc An	3.249.459.751	-	-	-
Các khoản phải thu khác	7.577.389.651	-	5.013.993.005	-
<b>Cộng</b>	<b>17.877.503.913</b>	<b>-</b>	<b>13.481.978.569</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 - Xem thêm mục 7	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Các khoản phải thu khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
<b>Cộng</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	7.612.969.802	566.321.861	7.750.822.653	404.961.757

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

	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	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
Các khách hàng khác	1.386.196.402	566.321.861	Từ 1 đến 3 năm	1.524.049.253	404.961.757	Từ 1 đến 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>7.612.969.802</b>	<b>566.321.861</b>		<b>7.750.822.653</b>	<b>404.961.757</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	261.872.265.168	-	382.662.936.215	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	260.473.776.472	-	242.996.008.337	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	1.102.691.818	-	-	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	295.796.878	-	295.796.878	-
<i>Dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất - Giai đoạn 2</i>	-	-	139.371.131.000	-
Thành phẩm bất động sản	16.174.933.069	-	623.312.272	-
<b>Cộng</b>	<b>278.047.198.237</b>	<b>-</b>	<b>383.286.248.487</b>	<b>-</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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2018	8.279.022.809	201.747.430	6.312.537.003	419.582.727	94.500.000	15.307.389.969
Mua trong năm	-	-	-	-	303.636.364	303.636.364
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>8.279.022.809</b>	<b>201.747.430</b>	<b>6.312.537.003</b>	<b>419.582.727</b>	<b>398.136.364</b>	<b>15.611.026.333</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2018	3.895.045.525	127.955.772	4.422.988.599	285.201.133	50.208.375	8.781.399.404
Khấu hao trong năm	393.796.680	19.250.004	714.924.816	48.176.736	18.364.875	1.194.513.111
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>4.288.842.205</b>	<b>147.205.776</b>	<b>5.137.913.415</b>	<b>333.377.869</b>	<b>68.573.250</b>	<b>9.975.912.515</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2018	4.383.977.284	73.791.658	1.889.548.404	134.381.594	44.291.625	6.525.990.565
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>3.990.180.604</b>	<b>54.541.654</b>	<b>1.174.623.588</b>	<b>86.204.858</b>	<b>329.563.114</b>	<b>5.635.113.818</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.104.989.171 VNĐ.

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2018	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
<b>Tại ngày 31/12/2018</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 01/01/2018	1.086.721.089	21.000.000	1.107.721.089
Khấu hao trong năm	6.971.340	6.000.000	12.971.340
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>1.093.692.429</b>	<b>27.000.000</b>	<b>1.120.692.429</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2018	84.237.141	9.000.000	93.237.141
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>77.265.801</b>	<b>3.000.000</b>	<b>80.265.801</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.015.264.854 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 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	183.942.401.026	36.559.008.500	-	220.501.409.526
Máy móc thiết bị	3.478.149.217	1.606.636.272	-	5.084.785.489
Phương tiện vận tải	28.752.399.788	38.045.245.648	-	66.797.645.436
Tài sản cố định hữu hình và vô hình khác	3.595.324.602	-	-	3.595.324.602
<b>Cộng</b>	<b>301.621.976.119</b>	<b>76.210.890.420</b>	<b>-</b>	<b>377.832.866.539</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	53.976.898.500	696.920.076	-	54.673.818.576
Nhà cửa vật kiến trúc	95.475.938.680	7.819.730.515	-	103.295.669.195
Máy móc thiết bị	3.173.228.665	354.453.335	-	3.527.682.000
Phương tiện vận tải	25.678.544.393	4.792.457.352	-	30.471.001.745
Tài sản cố định hữu hình và vô hình khác	3.441.998.058	54.995.448	-	3.496.993.506
<b>Cộng</b>	<b>181.746.608.296</b>	<b>13.718.556.726</b>	<b>-</b>	<b>195.465.165.022</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	27.876.802.986			27.179.882.910
Nhà cửa vật kiến trúc	88.466.462.346			117.205.740.331
Máy móc thiết bị	304.920.552			1.557.103.489
Phương tiện vận tải	3.073.855.395			36.326.643.691
Tài sản cố định hữu hình và vô hình khác	153.326.544			98.331.096
<b>Cộng</b>	<b>119.875.367.823</b>			<b>182.367.701.517</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 121.761.784.743 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	827.372.615	827.372.615
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	181.254.545	181.254.545
Dự án xây dựng văn Phòng công ty	141.587.618	-
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	3.636.364	53.254.578.472
<b>Cộng</b>	<b>1.153.851.142</b>	<b>54.263.205.632</b>

**4.12. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	243.750.000	260.978.614
Công cụ, dụng cụ	85.299.962	176.082.623
<b>Cộng</b>	<b>329.049.962</b>	<b>437.061.237</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	55.833.370.100	57.235.044.660
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	50.552.747.011	52.358.202.263
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	10.656.777.839	14.198.554.053
Chi phí chờ kết chuyển khác	26.583.334	29.196.734
<b>Cộng</b>	<b>117.069.478.284</b>	<b>123.820.997.700</b>

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

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.13. Phải trả người bán**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	10.585.581.970	10.585.581.970	2.325.978.170	2.325.978.170
Phải trả cho người bán				
Công ty TNHH MTV Thương mại Xây dựng Thiết kế Vũ Hòa Vinh	3.085.101.481	3.085.101.481	63.985.750	63.985.750
Các khách hàng khác	1.338.027.865	1.338.027.865	1.552.643.082	1.552.643.082
<b>Cộng</b>	<b>15.008.711.316</b>	<b>15.008.711.316</b>	<b>3.942.607.002</b>	<b>3.942.607.002</b>

**4.14. Người mua trả trước**

	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Khách hàng trả trước tiền mua đất Khu dân cư Lộc An	324.945.975.157	-
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Phường Thống Nhất	41.838.771.232	192.126.703.852
Khách hàng trả trước tiền nhà mặt tiền chợ Quận Thủ - Long Thành	1.320.663.001	-
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu	200.910.232	200.910.232
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu phố chợ Quận Thủ, Huyện Long Thành	-	423.390.274
Khách hàng trả trước tiền hạ tầng tái định cư Khu dân cư Phường Thống Nhất	-	134.377.999
Các khách hàng khác	1.357.735	1.357.735
<b>Cộng</b>	<b>368.307.677.357</b>	<b>192.886.740.092</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

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

	Tại ngày 01/01/2018 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2018 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.426.647.178		(7.693.345.665)	(17.078.129.866)	(41.862.977)	-	
	Tại ngày 01/01/2018 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2018 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Khấu trừ thuế GTGT đầu vào	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	52.271.132.284	(17.078.129.866)	(20.524.356.747)	-	14.668.645.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.590.970.086	-	25.816.106.846	-	(9.753.030.894)	-	13.472.105.866
Thuế thu nhập cá nhân	-	37.934.652	2.035.135.128	-	(1.761.862.106)	-	311.207.674
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.710.000.000	-	20.708.506.588	-	(18.998.506.588)	9.000.000.000	-
Các loại thuế khác	-	-	840.641.340	-	(840.641.340)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.300.970.086</b>	<b>37.934.652</b>	<b>101.671.522.186</b>	<b>(17.078.129.866)</b>	<b>(51.878.397.675)</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>28.451.959.211</b>

**4.16. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương năm 2018 còn phải trả cho người lao động.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	456.580.771	456.580.771
Cổ tức phải trả	16.581.945.500	26.961.958.500
<i>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - Xem thêm mục 7</i>	9.261.000.000	15.435.000.000
<i>Các cổ đông khác</i>	7.320.945.500	11.526.958.500
Các khoản phải trả khác	1.017.900.000	43.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.056.426.271</b>	<b>27.461.539.271</b>

**4.18. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	20.407.498.842	16.824.792.861
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.526.709.875	2.451.996.485
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	340.292.699	340.202.034
<b>Cộng</b>	<b>23.274.501.416</b>	<b>19.616.991.380</b>
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	591.817.466.421	504.743.785.818
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	42.260.630.790	43.245.009.650
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	15.313.171.470	15.649.293.560
<b>Cộng</b>	<b>649.391.268.681</b>	<b>563.638.089.028</b>

**4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số dư đầu năm	9.448.283.556	7.854.188.409
Trích lập trong năm	7.741.960.000	11.100.349.000
Tặng khác	26.210.000	18.465.000
Sử dụng trong năm	(9.522.221.723)	(9.080.918.853)
Giảm khác	(336.000.000)	(443.800.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.358.231.833</b>	<b>9.448.283.556</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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND		VND	
Tại ngày 01/01/2017	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	144.192.648.079	19.449.109.926	53.450.438.948	391.963.796.693
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	75.339.589.263	75.339.589.263
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(11.100.349.000)	(11.100.349.000)
Tặng khác	-	-	-	2.774.048.000	(2.774.048.000)	443.800.000	443.800.000
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>146.966.696.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>86.168.527.211</b>	<b>424.681.884.956</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	94.360.996.072	94.360.996.072
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.405.960.000)	(7.405.960.000)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>146.966.696.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>135.831.119.283</b>	<b>474.344.477.028</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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Vốn góp của công ty mẹ	61.740.000.000	61.740.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	45.260.000.000	45.260.000.000
<b>Cộng</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>107.000.000.000</b>

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.654.984	10.654.984

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	94.360.996.072	75.339.589.263
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(13.484.186.339)	(10.764.349.000)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	80.876.809.733	64.575.240.263
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	10.654.984	10.654.984
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>7.591</b>	<b>6.061</b>

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 04 năm 2018.

**4.20.5. Cổ tức**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(47.672.457.000)	(16.035.823.500)

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	146.966.696.079	16.675.061.926
Tại ngày 31/12/2018	<u>146.966.696.079</u>	<u>16.675.061.926</u>

**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	3.699.062.984	3.699.062.984
Trên 1 năm đến 5 năm	14.796.251.936	14.796.251.936
Trên 5 năm	92.476.574.600	96.175.637.584
<b>Cộng</b>	<u>110.971.889.520</u>	<u>114.670.952.504</u>
	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Ông Nguyễn Phương Trinh	311.871.127	-

(Xem tiếp trang sau)

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	207.866.514.824	168.308.897.216
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	63.345.907.555	61.742.820.550
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	10.973.685.086	11.044.363.757
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	333.614.856
<b>Cộng</b>	<b>282.522.138.897</b>	<b>241.429.696.379</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	33.302.251.905	22.930.918.912

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	153.264.327.124	125.813.864.042
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	26.978.257.172	25.033.770.955
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	13.554.894.451	12.715.655.523
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	283.533.252	330.788.794
<b>Cộng</b>	<b>194.081.011.999</b>	<b>163.894.079.314</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi bán các khoản đầu tư	32.318.273.749	25.186.520.332
Lãi tiền gửi	23.722.584.487	23.294.054.866
Cổ tức, lợi nhuận được chia	941.912.329	860.740.639
<b>Cộng</b>	<b>56.982.770.565</b>	<b>49.341.315.837</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(7.251.113.481)	(2.071.496.421)
Lỗ bán các khoản đầu tư	-	1.154.779.000
Chi phí tài chính khác	-	669.056.700
<b>Cộng</b>	<b>(7.251.113.481)</b>	<b>(247.660.721)</b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.957.649.841	19.115.996.166
Chi phí nguyên vật liệu	558.258.597	508.046.736
Chi phí đồ dùng văn phòng	459.624.613	605.599.196
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.190.184.447	1.189.571.698
Thuế, phí và lệ phí	255.737.123	1.938.184.346
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(299.212.954)	209.136.997
Chi phí quảng cáo	1.358.804.543	1.950.126.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.857.522.532	2.098.134.803
Chi phí quản lý khác	4.571.071.232	5.423.413.417
<b>Cộng</b>	<b>32.909.639.974</b>	<b>33.038.209.900</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	558.258.597	508.046.736
Chi phí nhân công	26.973.217.500	22.559.516.166
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	14.926.041.177	12.349.900.406
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(299.212.954)	209.136.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.370.112.273	141.664.901.656
Chi phí bằng tiền khác	205.761.374.192	164.146.781.675
<b>Cộng</b>	<b>275.289.790.785</b>	<b>341.438.283.636</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	118.336.001.493	94.191.175.646
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.480.937.941	927.496.909
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(941.912.329)	(860.740.639)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	119.875.027.105	94.257.931.916
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>23.975.005.421</b>	<b>18.851.586.383</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như:

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

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như:

- Cổ tức, lợi nhuận được chia.

(Xem tiếp trang sau)

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

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
<b>Doanh thu</b>										
Từ khách hàng bên ngoài	63.346	61.743	207.867	168.309	11.309	11.378	-	-	282.522	241.430
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>63.346</b>	<b>61.743</b>	<b>207.867</b>	<b>168.309</b>	<b>11.309</b>	<b>11.378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>282.522</b>	<b>241.430</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

**6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Kết quả của bộ phận	36.368	39.578	54.319	42.495	(2.246)	(4.537)	-	-	88.441	77.536
Chi phí không phân bổ									32.910	33.038
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									55.531	44.498
Thu nhập tài chính									56.983	49.341
Chi phí tài chính									(7.251)	(248)
Thu nhập khác									529	410
Chi phí khác									1.958	306
Lợi nhuận trước thuế									118.336	94.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp									23.975	18.852
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>94.361</b>	<b>75.339</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, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

Các thông tin khác:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018
Tài sản không phân bổ									1.590.548	1.244.420
Nợ phải trả không phân bổ									1.116.203	819.739
	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí mua sắm tài sản	24.304	29.561	-	-	-	-	-	-	24.304	29.561
Chi phí khấu hao	4.800	4.201	8.528	7.632	1.202	516	-	-	14.926	12.349

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)



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

**7. THÔNG TIN VỀ 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. Công ty TNHH Berjaya-D2D	Công ty liên kết đến ngày 27/04/2018
3. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty TNHH Phúc Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
6. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
7. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
9. 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 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
<b>Phải thu khách hàng- Xem thêm mục 4.3</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.100.000.000	-
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	2.311.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.411.500.000</b>	<b>-</b>
	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
<b>Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.4</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	245.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.960.081.775	2.118.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.960.081.775</b>	<b>2.363.000.000</b>
	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
<b>Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5</b>		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400



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

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

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả người bán - Xem thêm mục 4.13:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	(9.559.981.800)	(380.801.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	(987.272.000)	-
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông nhơn Trạch 2	(27.429.250)	(27.429.250)
Công ty Cổ Phần Môi Trường Sonadez	(10.898.920)	(10.898.920)
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đồng Nai	-	(1.051.904.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2	-	(854.945.000)
<b>Cộng</b>	<b>(10.585.581.970)</b>	<b>(2.325.978.170)</b>

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Cổ tức phải trả - Xem thêm mục 4.17		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(9.261.000.000)	(15.435.000.000)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải - Xem thêm mục 5.1		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.340.716.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.295.059.950	1.286.778.420
Doanh thu bán nhà, đất - Xem thêm mục 5.1		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	27.666.475.955	19.144.140.492
<b>Cộng</b>	<b>33.302.251.905</b>	<b>22.930.918.912</b>

1023  
 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2  
 RSM

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

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	20.099.844.546	136.369.213.635
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc & Xây dựng D.T.C	2.819.728.182	21.688.226.364
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	357.566.685	390.114.410
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	-	17.004.662.727
<b>Cộng</b>	<b>24.744.339.413</b>	<b>176.919.417.136</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thù lao và thưởng HĐQT	860.000.000	500.000.000
Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc	3.005.786.469	2.661.020.394
Cổ tức đã chia	852.055.500	392.508.000
<b>Cộng</b>	<b>4.717.841.969</b>	<b>3.553.528.394</b>

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	754.282.937	637.251.206

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Công ty là bên cho thuê***

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

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

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG (TIẾP THEO)**

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	63.345.907.555	61.742.820.550
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	10.973.685.086	11.044.363.757
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	333.614.856
<b>Cộng</b>	<b>74.655.624.073</b>	<b>73.120.799.163</b>

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	23.274.501.416	19.616.991.380
Trên 1 năm đến 5 năm	92.194.005.670	77.595.238.247
Trên 5 năm	557.197.263.011	486.042.850.782
<b>Cộng</b>	<b>672.665.770.097</b>	<b>583.255.080.408</b>

**Công ty là bên đi thuê**

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 với Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Đồng Nai với thời hạn thuê đến ngày 27/03/2048.

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	3.699.062.984	3.699.062.984

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Từ 1 năm trở xuống	3.699.062.984	3.699.062.984
Trên 1 năm đến 5 năm	14.796.251.936	14.796.251.936
Trên 5 năm	92.476.574.600	96.175.637.584
<b>Cộng</b>	<b>110.971.889.520</b>	<b>114.670.952.504</b>



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

**10. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2017 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.061	6.029
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.061	6.029

Việc báo cáo lại thông tin so sánh 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 2018 (báo cáo tài chính năm 2017 được ghi nhận theo số tạm trích).

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2019

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Thanh Hà**  
**Người lập**





**Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2019**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hồ Đức Thành**

