

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2019

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

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

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019	8
Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 - 34

GT  
CH  
N&T  
I&TN  
PHÓ



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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên
Ông Trương Lưu	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên
Ông Phạm Đức Tùng	Thành viên
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng 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 kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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



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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

### **CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2019



Số: 20.128/BCSX-RSM HCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, được lập ngày 13 tháng 08 năm 2019, từ trang 05 đến trang 34 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

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

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

*(Xem tiếp trang sau)*



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

***Kết luận của kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

**Lục Thị Vân**

**Phó Tổng giám đốc**

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

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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2019*

*Như đã trình bày tại mục 2.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, 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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.361.180.013.784</b>	<b>1.037.991.030.518</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>19.012.338.769</b>	<b>114.444.855.914</b>
1. Tiền	111		19.012.338.769	104.444.855.914
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>940.428.467.104</b>	<b>598.489.589.041</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	940.428.467.104	598.489.589.041
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>112.162.180.670</b>	<b>37.680.337.364</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	41.487.943.786	15.358.911.467
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	6.773.099.360	4.929.951.525
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	64.399.824.679	17.877.503.913
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(498.687.155)	(486.029.541)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>281.547.419.150</b>	<b>278.047.198.237</b>
1. Hàng tồn kho	141		281.547.419.150	278.047.198.237
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.029.608.091</b>	<b>9.329.049.962</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	879.139.582	329.049.962
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	7.150.468.509	9.000.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>872.809.757.476</b>	<b>552.556.624.801</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		301.531.852	84.540.000
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	(6.777.610.252)	(6.560.618.400)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.132.479.814</b>	<b>5.715.379.619</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	5.058.699.683	5.635.113.818
Nguyên giá	222		15.659.462.217	15.611.026.333
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.600.762.534)	(9.975.912.515)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	73.780.131	80.265.801
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.127.178.099)	(1.120.692.429)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>174.619.907.463</b>	<b>182.367.701.517</b>
1. Nguyên giá	231		377.896.952.716	377.832.866.539
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(203.277.045.253)	(195.465.165.022)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>25.090.355.600</b>	<b>1.153.851.142</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	25.090.355.600	1.153.851.142
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>555.405.243.653</b>	<b>246.250.214.239</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.950.000.000	48.950.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.544.756.347)	(1.699.785.761)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		508.000.000.000	199.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>112.561.770.946</b>	<b>117.069.478.284</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	112.561.770.946	117.069.478.284
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.233.989.771.260</b>	<b>1.590.547.655.319</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.676.507.151.078</b>	<b>1.116.203.178.291</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.019.709.295.758</b>	<b>466.756.239.610</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	3.069.648.143	15.008.711.316
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	954.195.476.847	368.307.677.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	17.708.387.097	28.451.959.211
4. Phải trả người lao động	314	4.16	6.983.401.804	5.790.822.206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3.094.273.197	507.910.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	32.585.668.399	23.274.501.416
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	2.072.440.271	18.056.426.271
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.19	-	7.358.231.833
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>656.797.855.320</b>	<b>649.446.938.681</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	656.742.185.320	649.391.268.681
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>557.482.620.182</b>	<b>474.344.477.028</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.20.1	<b>557.482.620.182</b>	<b>474.344.477.028</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.20.2	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		218.969.262.437	135.831.119.283
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		135.831.119.283	81.177.035.211
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		83.138.143.154	54.654.084.072
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.233.989.771.260</b>	<b>1.590.547.655.319</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2019

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập



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

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

Mẫu số B 02a - DN

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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.21	122.379.690.053	128.556.403.475
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		122.379.690.053	128.556.403.475
3. Giá vốn hàng bán	11	4.22	42.964.242.951	111.871.011.531
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		79.415.447.102	16.685.391.944
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.23	49.200.305.982	41.313.622.226
6. Chi phí tài chính	22	4.24	(155.029.414)	(7.152.877.789)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.25	24.729.219.706	13.132.034.071
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		104.041.562.792	52.019.857.888
9. Thu nhập khác	31		182.060.224	455.533.363
10. Chi phí khác	32		-	1.623.607.125
11. Lợi nhuận khác	40		182.060.224	(1.168.073.762)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		104.223.623.016	50.851.784.126
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.27	20.865.316.798	10.520.059.495
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		83.358.306.218	40.331.724.631
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	3.498	1.737
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	3.498	1.737



  
**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2019

  
**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

  
**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**



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

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>104.223.623.016</b>	<b>50.851.784.126</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.26	8.443.215.920	6.910.797.959
Các khoản dự phòng	03		74.620.052	(7.563.116.538)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	4.23	(49.200.305.982)	(41.313.622.226)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>63.541.153.006</b>	<b>8.885.843.321</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(26.411.089.440)	2.390.681.340
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.500.220.913)	60.037.904.069
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		584.809.496.175	(86.752.445.994)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.957.617.718	3.455.851.085
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(28.754.373.349)	(2.950.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		9.535.000	26.210.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.587.929.897)	(5.981.267.161)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>586.064.188.300</b>	<b>(20.887.223.340)</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		(24.049.026.519)	(8.450.784.319)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(650.938.878.063)	(45.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	22.785.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.589.635.137	7.239.522.921
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(666.398.269.445)</b>	<b>(23.426.261.398)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.098.436.000)	(31.448.313.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(15.098.436.000)</b>	<b>(31.448.313.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(95.432.517.145)</b>	<b>(75.761.797.738)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.444.855.914	126.796.161.162
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	4.1	<b>19.012.338.769</b>	<b>51.034.363.424</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2019

  
Trương Lưu  
Kế toán trưởng

  
Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập



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

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

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 213.549.840.000 VND.

Vốn thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 107.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
		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 30 tháng 06 năm 2019 là 86 (31/12/2018: 89 nhân viên).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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



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

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

- Sản xuất cấu kiện sắt thép;
- Kinh doanh khách sạn;
- Đào tạo phổ thông;
- Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đầu 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.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2018.

*(Xem tiếp trang sau)*



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

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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	88.740.988	36.377.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.923.597.781	104.408.478.685
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.012.338.769</b>	<b>114.444.855.914</b>

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	940.428.467.104	940.428.467.104	598.489.589.041	598.489.589.041
<b>Dài hạn:</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	508.000.000.000	508.000.000.000	199.000.000.000	199.000.000.000

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

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

*(Xem tiếp trang sau)*



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

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND				Tại ngày 01/01/2019 VND			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cấu KIỆN Bê Tông Nhựa Trạch 2 (a)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.544.756.347	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.699.785.761
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ (b)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (c)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (d)	250.000	2.500.000.000	5.000.000.000	-	250.000	2.500.000.000	3.750.000.000	-
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>1.544.756.347</b>	<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>		<b>1.699.785.761</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấu Kện 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 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	3.128.400.000	3.411.500.000
Phải thu từ khách hàng:		
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Phường Thống Nhất và Khu dân cư Lộc An	29.415.964.000	7.620.100.000
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	4.386.437.522	3.274.960.065
Khác	4.557.142.264	1.052.351.402
<b>Cộng</b>	<b>41.487.943.786</b>	<b>15.358.911.467</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	4.835.103.110	1.960.081.775
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	1.185.904.000	2.618.155.350
Khác	752.092.250	351.714.400
<b>Cộng</b>	<b>6.773.099.360</b>	<b>4.929.951.525</b>

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	48.092.751.264	-	7.482.080.419	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất Khu dân cư Lộc An	9.114.553.109	-	3.249.459.751	-
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 Khu dân cư Phường Thống Nhất	393.495.349	-	418.387.711	-
Khác	166.758.157	-	95.309.232	-
<b>Cộng</b>	<b>64.399.824.679</b>	<b>-</b>	<b>17.877.503.913</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 - Xem thêm mục 4.29	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
<b>Cộng</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>	<b>6.476.078.400</b>



**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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	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	7.610.169.802	333.872.395	7.612.969.802	566.321.861

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

	Tại ngày 30/06/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Khác	1.383.396.402	333.872.395	Từ 1 đến 3 năm	1.386.196.402	566.321.861	Từ 1 đến 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>7.610.169.802</b>	<b>333.872.395</b>		<b>7.612.969.802</b>	<b>566.321.861</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	276.531.430.134	-	261.872.265.168	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	259.038.846.266	-	260.473.776.472	-
<i>Dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất - Giai đoạn 2</i>	9.428.018.172	-	-	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	7.768.768.818	-	1.102.691.818	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	295.796.878	-	295.796.878	-
Thành phẩm bất động sản	5.015.989.016	-	16.174.933.069	-
<b>Cộng</b>	<b>281.547.419.150</b>	<b>-</b>	<b>278.047.198.237</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

	<b>Tại ngày 30/06/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Ngắn hạn:		
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	814.850.000	243.750.000
Công cụ, dụng cụ	64.289.582	85.299.962
<b>Cộng</b>	<b>879.139.582</b>	<b>329.049.962</b>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	55.132.532.820	55.833.370.100
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	49.650.019.385	50.552.747.011
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	7.759.885.406	10.656.777.839
Khác	19.333.335	26.583.334
<b>Cộng</b>	<b>112.561.770.946</b>	<b>117.069.478.284</b>

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

(Xem tiếp trang sau)



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

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	8.279.022.809	201.747.430	6.312.537.003	419.582.727	398.136.364	15.611.026.333
Mua trong kỳ	-	-	-	42.980.000	-	42.980.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	5.455.884	5.455.884
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>8.279.022.809</b>	<b>201.747.430</b>	<b>6.312.537.003</b>	<b>462.562.727</b>	<b>403.592.248</b>	<b>15.659.462.217</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	4.288.842.205	147.205.776	5.137.913.415	333.377.869	68.573.250	9.975.912.515
Khấu hao trong kỳ	196.898.340	9.625.002	307.848.799	28.094.203	82.383.675	624.850.019
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>4.485.740.545</b>	<b>156.830.778</b>	<b>5.445.762.214</b>	<b>361.472.072</b>	<b>150.956.925</b>	<b>10.600.762.534</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	3.990.180.604	54.541.654	1.174.623.588	86.204.858	329.563.114	5.635.113.818
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>3.793.282.264</b>	<b>44.916.652</b>	<b>866.774.789</b>	<b>101.090.655</b>	<b>252.635.323</b>	<b>5.058.699.683</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.088.970.989 VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

<b>Khoản mục</b>	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Phần mềm vi tính VND</b>	<b>Cộng VND</b>
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2019	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
<b>Tại ngày 30/06/2019</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 01/01/2019	1.093.692.429	27.000.000	1.120.692.429
Khấu hao trong kỳ	3.485.670	3.000.000	6.485.670
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>1.097.178.099</b>	<b>30.000.000</b>	<b>1.127.178.099</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	77.265.801	3.000.000	80.265.801
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>73.780.131</b>	<b>-</b>	<b>73.780.131</b>

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

(Xem tiếp trang sau)



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2019 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	220.501.409.526	64.086.177	-	220.565.495.703
Máy móc thiết bị	5.084.785.489	-	-	5.084.785.489
Phương tiện vận tải	66.797.645.436	-	-	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>377.832.866.539</b>	<b>64.086.177</b>	<b>-</b>	<b>377.896.952.716</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	54.673.818.576	348.460.038	-	55.022.278.614
Nhà cửa vật kiến trúc	103.295.669.195	4.842.884.118	-	108.138.553.313
Máy móc thiết bị	3.527.682.000	150.798.750	-	3.678.480.750
Phương tiện vận tải	30.471.001.745	2.442.239.601	-	32.913.241.346
Tài sản cố định hữu hình và vô hình khác	3.496.993.506	27.497.724	-	3.524.491.230
<b>Cộng</b>	<b>195.465.165.022</b>	<b>7.811.880.231</b>	<b>-</b>	<b>203.277.045.253</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	27.179.882.910			26.831.422.872
Nhà cửa vật kiến trúc	117.205.740.331			112.426.942.390
Máy móc thiết bị	1.557.103.489			1.406.304.739
Phương tiện vận tải	36.326.643.691			33.884.404.090
Tài sản cố định hữu hình và vô hình khác	98.331.096			70.833.372
<b>Cộng</b>	<b>182.367.701.517</b>			<b>174.619.907.463</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 135.928.688.790 VND.

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

(Xem tiếp trang sau)



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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	24.074.455.712	141.587.618
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 Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	7.272.728	3.636.364
<b>Cộng</b>	<b>25.090.355.600</b>	<b>1.153.851.142</b>

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	40.162.970	40.162.970	10.585.581.970	10.585.581.970
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Hoàng Hà Phát	1.125.146.000	1.125.146.000	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Xây dựng Thiết kế Vũ Hòa Vinh	1.022.567.481	1.022.567.481	3.085.101.481	3.085.101.481
Khác	881.771.692	881.771.692	1.338.027.865	1.338.027.865
<b>Cộng</b>	<b>3.069.648.143</b>	<b>3.069.648.143</b>	<b>15.008.711.316</b>	<b>15.008.711.316</b>

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Khách hàng trả trước tiền mua đất Khu dân cư Lộc An	913.323.010.951	324.945.975.157
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Phường Thống Nhất	39.349.534.928	41.838.771.232
Khách hàng trả trước tiền mua nhà mặt tiền chợ Quận Thủ Đức - Long Thành	1.320.663.001	1.320.663.001
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu	200.910.232	200.910.232
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Nhật An	1.357.735	1.357.735
<b>Cộng</b>	<b>954.195.476.847</b>	<b>368.307.677.357</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2019 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 30/06/2019 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-		5.309.481.957	(5.290.613.130)	(18.868.827)	-	
	Tại ngày 01/01/2019 VND		Trong kỳ VND			Tại ngày 30/06/2019 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	14.668.645.671	70.643.780.483	(5.290.613.130)	(74.016.436.663)	-	6.005.376.361
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.472.105.866	26.705.517.794	-	(28.754.373.349)	-	11.423.250.311
Thuế thu nhập cá nhân	-	311.207.674	2.634.040.914	(627.455.892)	(2.038.032.271)	-	279.760.425
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	9.000.000.000	-	25.814.006.646	-	(23.964.475.155)	7.150.468.509	-
Các loại thuế khác	-	-	2.373.658.647	-	(2.373.658.647)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>28.451.959.211</b>	<b>128.171.004.484</b>	<b>(5.918.069.022)</b>	<b>(131.146.976.085)</b>	<b>7.150.468.509</b>	<b>17.708.387.097</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.16. Phải trả người lao động**

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

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	29.730.382.772	20.407.498.842
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.511.164.550	2.526.709.875
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	344.121.077	340.292.699
<b>Cộng</b>	<b>32.585.668.399</b>	<b>23.274.501.416</b>
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	599.672.846.495	591.817.466.421
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	41.928.011.455	42.260.630.790
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	15.141.327.370	15.313.171.470
<b>Cộng</b>	<b>656.742.185.320</b>	<b>649.391.268.681</b>

**4.18. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	456.580.771	456.580.771
Cổ tức phải trả	1.483.509.500	16.581.945.500
Khác	132.350.000	1.017.900.000
<b>Cộng</b>	<b>2.072.440.271</b>	<b>18.056.426.271</b>

**4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	7.358.231.833	9.448.283.556
Tạm phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi	220.163.064	-
Tăng khác	9.535.000	26.210.000
Chi trong kỳ	(7.587.929.897)	(7.736.465.431)
Giảm khác	-	(336.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.402.028.125</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							Cộng
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	VND	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2018	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	86.168.527.211	424.681.884.956	
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	40.331.724.631	40.331.724.631	
Cổ tức	-	-	-	-	-	(5.327.492.000)	(5.327.492.000)	
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	336.000.000	336.000.000	
Tại ngày 30/06/2018	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	121.508.759.842	460.022.117.587	
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	54.029.271.441	54.029.271.441	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.741.960.000)	(7.741.960.000)	
Cổ tức	-	-	-	-	-	(31.964.952.000)	(31.964.952.000)	
Tại ngày 01/01/2019	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	135.831.119.283	474.344.477.028	
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	83.358.306.218	83.358.306.218	
Tạm phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(220.163.064)	(220.163.064)	
<b>Tại ngày 30/06/2019</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>218.969.262.437</b>	<b>557.482.620.182</b>	

(Xem tiếp trang sau)



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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 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><u>107.000.000.000</u></b>	<b><u>107.000.000.000</u></b>

**4.20.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông 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 phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty	83.358.306.218	40.331.724.631
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(8.818.293.871)</u>	<u>(3.307.201.420)</u>
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	74.540.012.347	37.024.523.211
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (*)	<u>21.309.968</u>	<u>21.309.968</u>
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.498</u></b>	<b><u>1.737</u></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 dự kiến năm 2019 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 04 năm 2019.

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

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

(Xem tiếp trang sau)



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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	83.888.793.514	91.527.817.646
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	32.531.325.012	31.378.654.906
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	5.791.555.811	5.481.915.207
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
<b>Cộng</b>	<b><u>122.379.690.053</u></b>	<b><u>128.556.403.475</u></b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.29	3.089.019.409	2.272.529.975

**4.22. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	21.268.832.062	92.093.947.401
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	13.542.844.425	11.919.239.949
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	6.567.630.740	6.281.620.275
Giá vốn hoạt động Khu công nghiệp Châu Đức	1.443.169.098	1.434.437.280
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	141.766.626	141.766.626
<b>Cộng</b>	<b><u>42.964.242.951</u></b>	<b><u>111.871.011.531</u></b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	48.916.713.582	10.822.402.971
Cổ tức, lợi nhuận được chia	283.592.400	242.945.506
Lãi bán các khoản đầu tư	-	30.248.273.749
<b>Cộng</b>	<b><u>49.200.305.982</u></b>	<b><u>41.313.622.226</u></b>

**4.24. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(155.029.414)	(7.152.877.789)

(Xem tiếp trang sau)



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

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	14.638.164.759	9.002.837.571
Chi phí nguyên vật liệu	278.014.366	282.325.589
Chi phí đồ dùng văn phòng	171.103.596	242.841.663
Chi phí khấu hao tài sản cố định	622.685.687	593.459.790
Thuế, phí và lệ phí	2.639.942.696	123.454.951
Chi phí dự phòng	229.649.466	(410.238.749)
Chi phí quảng cáo	527.245.455	687.968.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	706.015.652	890.198.412
Chi phí quản lý khác	4.916.398.029	1.719.186.663
<b>Cộng</b>	<b>24.729.219.706</b>	<b>13.132.034.071</b>

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	278.014.366	282.325.589
Chi phí nhân công	16.092.455.500	10.449.484.000
Chi phí khấu hao	8.443.215.920	6.910.797.959
Chi phí dự phòng	229.649.466	(410.238.749)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.555.906.805	18.953.602.695
Chi phí bằng tiền khác	59.874.148.009	121.005.212.751
<b>Cộng</b>	<b>92.473.390.066</b>	<b>157.191.184.245</b>

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

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	104.223.623.016	50.851.784.126
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	386.553.371	1.991.458.856
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(283.592.400)	(242.945.506)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	104.326.583.987	52.600.297.476
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>	<b>20.865.316.798</b>	<b>10.520.059.495</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Báo cáo bộ phận**

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	32.699	31.547	83.889	91.528	5.792	5.482	-	-	122.380	128.556
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>32.699</b>	<b>31.547</b>	<b>83.889</b>	<b>91.528</b>	<b>5.792</b>	<b>5.482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>122.380</b>	<b>128.556</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Kết quả của bộ phận	19.015	19.486	62.620	(566)	(2.219)	(2.234)	-	-	79.415	16.685
Chi phí không phân bổ									24.729	13.132
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									54.686	3.553
Thu nhập tài chính									49.200	41.314
Chi phí tài chính									(155)	(7.153)
Thu nhập khác									182	456
Chi phí khác									-	1.624
Lợi nhuận trước thuế									104.224	50.852
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									20.865	10.520
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>83.358</b>	<b>40.332</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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.28. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)****Các thông tin khác:**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2019	01/01/2019	30/06/2019	01/01/2019	30/06/2019	01/01/2019	30/06/2019	01/01/2019	30/06/2019	01/01/2019
Tài sản không phân bổ									2.233.990	1.590.548
Nợ phải trả không phân bổ									1.676.507	1.116.203

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí mua sắm tài sản	24.049	8.451	-	-	-	-	-	-	24.049
Chi phí khấu hao	2.256	1.696	5.788	4.920	400	295	-	-	8.443	6.911

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**

**4.29. Thông tin các bên liên quan**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Các công ty con, công ty liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
4. Công ty TNHH Phúc Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
7. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày 30/06/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
<b>Phải thu khách hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.567.500.000	1.100.000.000
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	1.560.900.000	2.311.500.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b><u>3.128.400.000</u></b>	<b><u>3.411.500.000</u></b>
	<u>Tại ngày 30/06/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
<b>Trả trước cho người bán:</b>		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	2.873.546.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.961.557.110	1.960.081.775
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.4</b>	<b><u>4.835.103.110</u></b>	<b><u>1.960.081.775</u></b>
	<u>Tại ngày 30/06/2019 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2019 VND</u>
<b>Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:</b>		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400



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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông nhơn Trạch 2	(27.429.250)	(27.429.250)
Công ty Cổ Phần Môi Trường Sonadezi	(12.733.720)	(10.898.920)
Công ty TNHH Phúc Hiếu	-	(9.559.981.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	-	(987.272.000)
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.13</b>	<b>(40.162.970)</b>	<b>(10.585.581.970)</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.425.000.000	1.625.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	664.019.409	647.529.975
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.21</b>	<b>3.089.019.409</b>	<b>2.272.529.975</b>

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	13.333.944.545	9.997.536.364
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	123.656.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	282.763.920	289.276.815
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
<b>Cộng</b>	<b>15.207.564.465</b>	<b>11.754.013.179</b>

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

(Xem tiếp trang sau)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.29. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Thù lao và thưởng HĐQT	1.006.080.000	680.000.000
Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc	1.271.000.400	2.106.266.469
Cổ tức đã chia	-	578.037.000
<b>Cộng</b>	<b>2.277.080.400</b>	<b>3.364.303.469</b>

**4.30. Thu nhập của Ban Kiểm soát**

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	687.536.038	515.902.937

**4.31. Số liệu so sánh**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	<b>Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)</b>	<b>Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.737	3.479
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.737	3.479

Việc báo cáo lại thông tin so sánh các chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu nêu trên là do Công ty đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 (báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018 được ghi nhận theo số tạm trích).

Ngoài ra, Công ty đã tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2018 vào ngày 10 tháng 07 năm 2019, do đó Lãi cơ bản và Lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này.

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã ra Nghị quyết số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2018. Ngày 15 tháng 07 năm 2019, Công ty đã nhận được Công văn số 4339/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty. Theo đó, số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành thêm là 10.654.984 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành sau khi tăng vốn của Công ty là 21.309.968 cổ phiếu. Vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 107.000.000.000 VND lên 213.549.840.000 VND.



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2019

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**

