Mẫu CBTT/SGDHCM-02
(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19/08/2016 của TGĐ SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

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

Số: 72 /CV-D2D-TCHC
V/v: Công bố lại Báo cáo tài chính năm 2019 kiểm toán.

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

Biên Hòa, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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

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

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

Loại thông tin công bố:
☐ định kỳ ☐ bất thường ☒ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) thông báo về việc công bố lại Báo cáo tài chính năm 2019 kiểm toán.

Lý do: Báo cáo tài chính năm 2019 kiểm toán đã được điều chỉnh và phát hành lại do Công ty đã thực hiện trích bổ sung quỹ lương phải trả người lao động sau khi quyết toán quỹ tiền lương năm 2019.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 31/03/2020 tại đường dẫn http://www.d2d.com.vn.

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hồ Đức Thành

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

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

Số: 71 /CV-D2D-TCHC
V/v: Giải trình về Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.

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

Biên Hòa, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý IV/2019 (phát hành ngày 15/01/2020) của Công ty D2D;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2019 (phát hành ngày 05/03/2020) của Công ty D2D đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2019 được điều chỉnh (phát hành ngày 27/03/2020) của Công ty D2D đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam,

Theo quy định của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (Mã chứng khoán: D2D) giải trình một số nội dung sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo năm 2018:

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Báo cáo năm 2019 được điều chỉnh (sau kiểm toán)		Tăng, giảm	
	Năm 2018	Năm 2019	Số tiền	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế	**94.360.996.072**	**368.530.006.721**	**274.169.010.649**	**290,55 %**
Nguyên nhân:				
Tổng doanh thu năm 2019 là 815.023.857.493 đồng, tăng 474.990.412.864 đồng, tương đương tăng 139,69 % so với năm 2018 (tổng doanh thu là 340.033.444.629 đồng). Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2019 tăng đáng kể so với năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An.*				

2. Số liệu, kết quả hoạt động kinh doanh lũy kế từ đầu năm tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo Quý IV/2019 (trước kiểm toán) so với Báo cáo năm 2019 (sau kiểm toán) có sự chênh lệch từ 5% trở lên:

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Báo cáo Quý IV/2019 (trước kiểm toán)	Báo cáo năm 2019 được điều chỉnh (sau kiểm toán)	Tăng, giảm	
			Số tiền	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	**392.332.021.807**	**368.530.006.721**	**(23.802.015.086)**	**(6,07 %)**
Nguyên nhân:				
1. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	498.615.353.612	473.705.465.481	Làm giảm LNST (24.909.888.131)	
(Do tăng doanh thu bán hàng và tăng giá vốn hàng bán)				
2. Doanh thu hoạt động tài chính	103.174.438.991	50.756.455.977	Làm giảm LNST (52.417.983.014)	
(Do giảm phần dự thu lãi tiền gửi theo Công văn số 55.19-20/CV-RSMVN ngày 25/03/2020 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam)				
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	111.948.242.458	64.372.890.171	Làm tăng LNST 47.575.352.287	
(Do giảm Quỹ tiền lương thực hiện năm 2019 của người lao động)				
4. Chi phí thuế TNDN	98.090.713.514	92.140.209.742	Làm tăng LNST 5.950.503.772	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

M.S.D.N: 3600259560 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hồ Đức Thành

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 46

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 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 năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
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 năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
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:

Tên	Chức vụ
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.

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 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 31 tháng 12 năm 2019, 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,

M.S.D.N: 3600259560 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 20.128-PHL/BCKT-RSMHCM

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 được phát hành lại kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt phát hành ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính được phê duyệt ngày 27 tháng 03 năm 2020, được trình bày từ trang 5 đến trang 46.

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.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

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 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề nhấn mạnh về việc phát hành lại báo cáo tài chính

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại, trong đó trình bày việc báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh và phát hành lại do Công ty đã thực hiện trích bổ sung quỹ lương phải trả người lao động sau khi quyết toán quỹ tiền lương năm 2019. Theo đó, các chỉ tiêu bị ảnh hưởng bởi việc điều chỉnh này trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo cũng được điều chỉnh tương ứng.

Báo cáo kiểm toán này được phát hành để thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 20.128/BCKT-RSMHCM ngày 05 tháng 03 năm 2020.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Lục Thị Vân	**Trịnh Thanh Thanh**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán: 0172-2018-026-1	Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán: 2820-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.439.075.865.583**	**1.037.991.030.518**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**80.117.342.194**	**114.444.855.914**
1. Tiền	111		30.117.342.194	104.444.855.914
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.083.500.000.000**	**598.489.589.041**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	1.083.500.000.000	598.489.589.041
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**69.943.628.798**	**37.680.337.364**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	26.155.989.385	15.358.911.467
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	9.918.447.692	4.929.951.525
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.481.725.328	17.877.503.913
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(612.533.607)	(486.029.541)
IV. Hàng tồn kho	**140**	4.7	**196.375.273.222**	**278.047.198.237**
1. Hàng tồn kho	141		196.375.273.222	278.047.198.237
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.139.621.369**	**9.329.049.962**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	139.621.369	329.049.962
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	9.000.000.000	9.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**659.568.613.385**	**552.556.624.801**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
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)
II. Tài sản cố định	**220**		**5.954.706.277**	**7.272.483.108**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.884.411.816	7.192.217.307
Nguyên giá	222		20.844.820.433	20.695.811.822
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.960.408.617)	(13.503.594.515)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	70.294.461	80.265.801
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.130.663.769)	(1.120.692.429)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.10	**168.609.843.614**	**180.810.598.028**
1. Nguyên giá	231		375.668.672.566	372.748.081.050
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(207.058.828.952)	(191.937.483.022)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	4.11	**25.573.983.609**	**1.153.851.142**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		25.573.983.609	1.153.851.142
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**330.359.316.900**	**246.250.214.239**
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		(1.590.683.100)	(1.699.785.761)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		283.000.000.000	199.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**129.070.762.985**	**117.069.478.284**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	109.165.324.138	117.069.478.284
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	19.905.438.847	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.098.644.478.968**	**1.590.547.655.319**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.287.139.525.419**	**1.116.203.178.291**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**642.685.756.218**	**466.756.239.610**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	844.323.295	15.008.711.316
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	449.878.005.121	368.307.677.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	30.447.084.893	28.451.959.211
4. Phải trả người lao động	314	4.16	14.153.536.107	5.790.822.206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	100.440.000.156	507.910.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	23.744.686.521	23.274.501.416
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	1.153.964.996	18.056.426.271
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	22.024.155.129	7.358.231.833
II. Nợ dài hạn	**330**		**644.453.769.201**	**649.446.938.681**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.19	644.398.099.201	649.391.268.681
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**811.504.953.549**	**474.344.477.028**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.21.1	**811.504.953.549**	**474.344.477.028**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		213.549.840.000	107.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		213.549.840.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		95.696.357.079	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		417.712.094.804	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		281.880.975.521	54.654.084.072
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.098.644.478.968**	**1.590.547.655.319**

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	763.774.109.001	282.522.138.897
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		763.774.109.001	282.522.138.897
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	290.068.643.520	194.081.011.999
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		473.705.465.481	88.441.126.898
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	50.756.455.977	56.982.770.565
6. Chi phí tài chính	22	5.4	(109.102.661)	(7.251.113.481)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	64.372.890.171	32.909.639.974
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		460.198.133.948	119.765.370.970
9. Thu nhập khác	31		493.292.515	528.535.167
10. Chi phí khác	32		21.210.000	1.957.904.644
11. Lợi nhuận khác	40		472.082.515	(1.429.369.477)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		460.670.216.463	118.336.001.493
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	112.045.648.589	23.975.005.421
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	(19.905.438.847)	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		368.530.006.721	94.360.996.072
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	15.822	4.065
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	15.822	4.065

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**460.670.216.463**	**118.336.001.493**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	16.588.131.372	14.926.041.177
Các khoản dự phòng	03		234.393.257	(7.550.326.436)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(50.756.455.977)	(56.982.770.565)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**426.736.285.115**	**68.728.945.669**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.722.470.437)	3.584.790.917
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		81.671.925.015	105.239.050.250
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		157.391.712.126	292.871.471.780
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.093.582.739	6.859.530.691
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(97.897.954.449)	(9.753.030.894)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		9.535.000	26.210.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.713.141.904)	(9.522.221.723)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**540.569.473.205**	**458.034.746.690**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(27.489.732.594)	(23.405.172.294)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.293.218.878.063)	(537.489.589.041)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		724.208.467.104	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	115.995.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.665.467.903	22.186.166.397
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(558.834.675.650)**	**(422.713.594.938)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.21.5	(16.062.311.275)	(47.672.457.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(16.062.311.275)**	**(47.672.457.000)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**(34.327.513.720)**	**(12.351.305.248)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.444.855.914	126.796.161.162
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	**70**	4.1	**80.117.342.194**	**114.444.855.914**

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 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 Hồ Chí Minh theo Quyết định số 62/QĐ- SGDHCM ngày 24 tháng 06 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo số 452/TB- SGDHCM ngày 05 tháng 08 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2019		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	123.480.000.000	57,8	61.740.000.000	57,7
Các đối tượng khác	Việt Nam	90.069.840.000	42,2	45.260.000.000	42,3
Cộng		**213.549.840.000**	**100**	**107.000.000.000**	**100**

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 2019 là 84 (31/12/2018: 89).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.3. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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.

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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:

	Năm 2019	Năm 2018
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm	06 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	04 - 08 năm	04 - 06 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08 năm	06 - 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm	04 - 05 năm
▪ Khác	02 - 10 năm	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 918m2 và 144m2 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 918m2 được tính khấu hao 06 năm và quyền sử dụng đất 144m2 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

	Năm 2019
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 25 năm
▪ Phương tiện truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 10 năm
▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm

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

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Tỷ lệ phân chia doanh thu dựa vào tỷ lệ phần góp vốn mỗi bên trên tổng giá trị hợp đồng. Giá trị góp vốn của mỗi bên được thống nhất theo phần việc của mỗi bên chịu trách nhiệm và được chi tiết theo từng hợp đồng.

3.12. Chi phí trả trước

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

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo; phần trích trước giá vốn hàng bán theo giá thành kế hoạch của các dự án chưa hoàn thành.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở mục 3.9 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Giá vốn hàng bán

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

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

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

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Các loại thuế khác

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.23. Báo cáo bộ phận

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

3.24. Các bên liên quan

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	16.708.670	36.377.229
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.100.633.524	104.408.478.685
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**80.117.342.194**	**114.444.855.914**

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất 4,3%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.083.500.000.000	1.083.500.000.000	598.489.589.041	598.489.589.041
Dài hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	283.000.000.000	283.000.000.000	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 5,3%/năm đến 7,7%/năm.

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	Tại ngày 31/12/2019 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
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Cấu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2 (a)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.590.683.100	1.800.000	11.250.000.000	(*)	1.699.785.761
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	4.875.000.000	-	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	(*)	-
Cộng	**4.975.132**	**48.950.000.000**		**1.590.683.100**	**4.975.132**	**48.950.000.000**		**1.699.785.761**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấu Kiện Bê Tông 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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	1.557.300.000	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 Lộc An	16.696.562.990	7.620.100.000
Công ty TNHH Hualon Corprorarion Việt Nam	5.477.880.491	3.274.960.065
Các khách hàng khác	2.424.245.904	1.052.351.402
Cộng	**26.155.989.385**	**15.358.911.467**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	2.000.000.000	1.960.081.775
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 39	2.505.541.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.847.183.650	-
Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	1.596.028.300	-
Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	-	2.618.155.350
Các nhà cung cấp khác	1.969.694.742	351.714.400
Cộng	**9.918.447.692**	**4.929.951.525**

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	20.573.068.493	-	7.482.080.419	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	9.393.143.800	-	6.632.266.800	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất phường Thống Nhất	-	-	418.387.711	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất Khu dân cư Lộc An	4.475.452.029	-	3.249.459.751	-
Các khoản phải thu khác	40.061.006	-	95.309.232	-
Cộng	**34.481.725.328**	**-**	**17.877.503.913**	**-**
Dài hạn:				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn 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
Cộng	**6.476.078.400**	**6.476.078.400**	**6.476.078.400**	**6.476.078.400**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 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	7.989.657.976	599.514.117	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 31/12/2019 VND			Tại ngày 01/01/2019 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 Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	1.762.884.576	599.514.117	Từ 1 đến 3 năm	1.386.196.402	566.321.861	Từ 1 đến 3 năm
Cộng	**7.989.657.976**	**599.514.117**		**7.612.969.802**	**566.321.861**	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	195.751.960.950	-	261.872.265.168	-
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành	*176.155.874.127*	-	*260.473.776.472*	-
Dự án chung cư D2D	*19.398.890.345*	-	*1.102.691.818*	-
Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1	*197.196.478*	-	*295.796.878*	-
Thành phẩm bất động sản	623.312.272	-	16.174.933.069	-
Cộng	**196.375.273.222**	**-**	**278.047.198.237**	**-**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN 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 01/01/2019	8.279.022.809	5.286.532.919	6.312.537.003	419.582.727	398.136.364	20.695.811.822
Mua trong năm	55.272.727	45.300.000	-	42.980.000	5.455.884	149.008.611
Tại ngày 31/12/2019	**8.334.295.536**	**5.331.832.919**	**6.312.537.003**	**462.562.727**	**403.592.248**	**20.844.820.433**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	4.288.842.205	3.674.887.776	5.137.913.415	333.377.869	68.573.250	13.503.594.515
Khấu hao trong năm	399.370.983	321.476.671	515.236.947	51.839.236	168.890.265	1.456.814.102
Tại ngày 31/12/2019	**4.688.213.188**	**3.996.364.447**	**5.653.150.362**	**385.217.105**	**237.463.515**	**14.960.408.617**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	3.990.180.604	1.611.645.143	1.174.623.588	86.204.858	329.563.114	7.192.217.307
Tại ngày 31/12/2019	**3.646.082.348**	**1.335.468.472**	**659.386.641**	**77.345.622**	**166.128.733**	**5.884.411.816**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.498.863.387 VND.

BẢN 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 01/01/2019	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
Tại ngày 31/12/2019	**1.170.958.230**	**30.000.000**	**1.200.958.230**
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 năm	6.971.340	3.000.000	9.971.340
Tại ngày 31/12/2019	**1.100.663.769**	**30.000.000**	**1.130.663.769**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2019	77.265.801	3.000.000	80.265.801
Tại ngày 31/12/2019	**70.294.461**	**-**	**70.294.461**

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2019 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	220.501.409.526	2.127.570.606	-	222.628.980.132
Phương tiện truyền dẫn	66.797.645.436	450.748.182	-	67.248.393.618
Tài sản cố định khác	3.595.324.602	342.272.728	-	3.937.597.330
Cộng	**372.748.081.050**	**2.920.591.516**	**-**	**375.668.672.566**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	54.673.818.576	696.920.076	-	55.370.738.652
Nhà cửa vật kiến trúc	103.295.669.195	9.719.157.975	-	113.014.827.170
Phương tiện truyền dẫn	30.471.001.745	4.651.008.783	-	35.122.010.528
Tài sản cố định khác	3.496.993.506	54.259.096	-	3.551.252.602
Cộng	**191.937.483.022**	**15.121.345.930**	**-**	**207.058.828.952**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	27.179.882.910			26.482.962.834
Nhà cửa vật kiến trúc	117.205.740.331			109.614.152.962
Phương tiện truyền dẫn	36.326.643.691			32.126.383.090
Tài sản cố định khác	98.331.096			386.344.728
Cộng	**180.810.598.028**			**168.609.843.614**

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 164.223.789.765 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 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 Quản Thủ	398.000.387	827.372.615
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	231.254.545	181.254.545
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	870.272.965	3.636.364
Cộng	**25.573.983.609**	**1.153.851.142**

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ, dụng cụ	139.621.369	85.299.962
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	-	243.750.000
Cộng	**139.621.369**	**329.049.962**
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	54.431.695.540	55.833.370.100
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	48.747.291.759	50.552.747.011
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	5.974.253.502	10.656.777.839
Chi phí chờ kết chuyển khác	12.083.337	26.583.334
Cộng	**109.165.324.138**	**117.069.478.284**

(*) 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 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 7	378.369.920	378.369.920	10.585.581.970	10.585.581.970
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
Các khách hàng khác	465.953.375	465.953.375	1.338.027.865	1.338.027.865
Cộng	**844.323.295**	**844.323.295**	**15.008.711.316**	**15.008.711.316**

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Khách hàng trả trước tiền mua đất Khu dân cư Lộc An	447.545.202.815	324.945.975.157
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất Phường Thống Nhất	2.000.000.000	41.838.771.232
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu	94.000.571	200.910.232
Khách hàng trả trước tiền nhà mặt tiền chợ Quản Thủ - Long Thành	-	1.320.663.001
Các khách hàng khác	238.801.735	1.357.735
Cộng	**449.878.005.121**	**368.307.677.357**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 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 31/12/2019 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	9.496.084.451	(9.457.232.865)	(38.851.586)	-

	Tại ngày 01/01/2019 VND		Trong năm VND			Tại ngày 31/12/2019 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ/ được hoàn	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	14.668.645.671	82.257.977.382	(9.457.232.865)	(87.049.139.100)	-	420.251.088
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.472.105.866	112.838.977.430	-	(97.897.954.449)	-	28.413.128.847
Thuế thu nhập cá nhân	-	311.207.674	6.763.138.779	(627.455.892)	(4.833.185.603)	-	1.613.704.958
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	9.000.000.000	-	27.769.979.161	-	(27.769.979.161)	9.000.000.000	-
Các loại thuế khác	-	-	4.520.925.581	-	(4.520.925.581)	-	-
Cộng	**9.000.000.000**	**28.451.959.211**	**234.150.998.333**	**(10.084.688.757)**	**(222.071.183.894)**	**9.000.000.000**	**30.447.084.893**

4.16. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2019 còn phải trả cho người lao động.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trích trước chi phí hoàn thành Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	99.527.194.236	-
Khác	912.805.920	507.910.000
Cộng	**100.440.000.156**	**507.910.000**

4.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	456.580.771	456.580.771
Cổ tức phải trả	519.634.225	16.581.945.500
Các khoản phải trả khác	177.750.000	1.017.900.000
Cộng	**1.153.964.996**	**18.056.426.271**

4.19. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	21.011.070.574	20.407.498.842
Doanh thu cho thuê chợ Quản Thủ, Huyện Long Thành	2.393.228.552	2.526.709.875
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	340.387.395	340.292.699
Cộng	**23.744.686.521**	**23.274.501.416**
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	588.309.976.085	591.817.466.421
Doanh thu cho thuê chợ Quản Thủ, Huyện Long Thành	41.111.077.781	42.260.630.790
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	14.977.045.335	15.313.171.470
Cộng	**644.398.099.201**	**649.391.268.681**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Số dư đầu năm	7.358.231.833	9.448.283.556
Trích lập trong năm	31.369.530.200	7.741.960.000
Tăng khác	9.535.000	26.210.000
Sử dụng trong năm	(16.713.141.904)	(9.522.221.723)
Giảm khác	-	(336.000.000)
Số dư cuối năm	**22.024.155.129**	**7.358.231.833**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21. Vốn chủ sở hữu

4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	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	Cộng
	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 năm trước	-	-	-	-	-	94.360.996.072	94.360.996.072
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	-	-	(5.327.492.000)	(5.327.492.000)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	-	-	(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	-	(7.405.960.000)	(7.405.960.000)
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
Tăng vốn trong năm nay	106.549.840.000	-	-	(106.549.840.000)	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	368.530.006.721	368.530.006.721
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	-	(31.369.530.200)	(31.369.530.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	55.279.501.000	-	(55.279.501.000)	-
Tại ngày 31/12/2019	**213.549.840.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**95.696.357.079**	**16.675.061.926**	**417.712.094.804**	**811.504.953.549**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Vốn góp của công ty mẹ	123.480.000.000	61.740.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	90.069.840.000	45.260.000.000
Cộng	**213.549.840.000**	**107.000.000.000**

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.354.984	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	21.354.984	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	21.309.968	10.654.984

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

4.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	368.530.006.721	94.360.996.072
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(31.369.530.200)	(7.741.960.000)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	337.160.476.521	86.619.036.072
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (*)	21.309.968	21.309.968
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**15.822**	**4.065**

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu là số tạm tính theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 04 năm 2019.

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

	Năm 2019	Năm 2018
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
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	**21.309.968**	**21.309.968**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.5. Cổ tức

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(16.062.311.275)	(47.672.457.000)

4.21.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2019	146.966.696.079	16.675.061.926
Trích trong năm	55.279.501.000	-
Sử dụng trong năm	(106.549.840.000)	-
Tại ngày 31/12/2019	**95.696.357.079**	**16.675.061.926**

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	686.132.451.979	207.866.514.824
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	65.484.882.192	63.345.907.555
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	11.820.743.398	10.973.685.086
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	**763.774.109.001**	**282.522.138.897**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7	23.867.609.248	33.302.251.905

(*) Doanh thu kinh doanh bất động sản năm nay tăng so với năm trước chủ yếu từ doanh thu bán bất động sản của dự án Khu dân cư Lộc An.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	245.053.138.653	153.264.327.124
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	29.527.018.770	26.978.257.172
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	15.204.952.845	13.554.894.451
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	283.533.252	283.533.252
Cộng	**290.068.643.520**	**194.081.011.999**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	49.773.793.629	23.722.584.487
Cổ tức, lợi nhuận được chia	982.662.348	941.912.329
Lãi bán các khoản đầu tư	-	32.318.273.749
Cộng	**50.756.455.977**	**56.982.770.565**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(109.102.661)	(7.251.113.481)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	46.018.563.685	22.957.649.841
Chi phí nguyên vật liệu	516.588.939	558.258.597
Chi phí đồ dùng văn phòng	373.607.833	459.624.613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.150.258.771	1.190.184.447
Thuế, phí và lệ phí	6.201.313.127	255.737.123
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	343.495.918	(299.212.954)
Chi phí quảng cáo	1.019.232.555	1.358.804.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.124.069.476	1.857.522.532
Chi phí quản lý khác	6.625.759.867	4.571.071.232
Cộng	**64.372.890.171**	**32.909.639.974**

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.588.939	558.258.597
Chi phí nhân công	51.114.760.416	26.973.217.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.588.131.372	14.926.041.177
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	343.495.918	(299.212.954)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.537.864.159	27.370.112.273
Chi phí bằng tiền khác	321.724.300.318	205.761.374.192
Cộng	**420.825.141.122**	**275.289.790.785**

BẢN 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:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	460.670.216.463	118.336.001.493
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	100.540.688.829	2.480.937.941
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(982.662.348)	(941.912.329)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	560.228.242.944	119.875.027.105
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**112.045.648.589**	**23.975.005.421**

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

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

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như cổ tức, lợi nhuận được chia.

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của Công ty và những biến động trong năm nay được trình bày như sau:

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND
Tại ngày 01/01/2019	-
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(19.905.438.847)
Tại ngày 31/12/2019	**(19.905.438.847)**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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:

Đơn vị tính: Triệu đồng

	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 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	65.485	63.346	686.132	207.867	12.157	11.309	-	-	763.774	282.522
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	**65.485**	**63.346**	**686.132**	**207.867**	**12.157**	**11.309**	**-**	**-**	**763.774**	**282.522**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Triệu đồng

	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 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	35.958	36.368	441.079	54.319	(3.332)	(2.246)	-	-	473.705	88.441
Chi phí không phân bổ									64.373	32.910
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									409.333	55.531
Thu nhập tài chính									50.756	56.983
Chi phí tài chính									(109)	(7.251)
Thu nhập khác									493	529
Chi phí khác									21	1.958
Lợi nhuận trước thuế									460.670	118.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp									112.046	23.975
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(19.905)	-
Lợi nhuận sau thuế									**368.530**	**94.361**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu đồng

	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	
	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Tài sản không phân bổ									2.098.644	1.590.548
Nợ phải trả không phân bổ									1.287.140	1.116.203

Đơn vị tính: Triệu đồng

	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 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí mua sắm tài sản	27.490	24.304	-	-	-	-	-	-	27.490	24.304
Chi phí khấu hao	1.422	4.800	14.902	8.528	264	1.202	-	-	16.588	14.926

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng- Xem thêm mục 4.3:		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	1.557.300.000	2.311.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	1.100.000.000
Cộng	**1.557.300.000**	**3.411.500.000**

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	1.960.081.775

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả người bán - Xem thêm mục 4.13:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	(367.471.000)	(9.559.981.800)
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(10.898.920)	(10.898.920)
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)
Cộng	**(378.369.920)**	**(10.585.581.970)**

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 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	5.275.000.000	4.340.716.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.328.038.817	1.295.059.950
Doanh thu bán nhà, đất:		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	17.264.570.431	27.666.475.955
Cộng - Xem thêm mục 5.1	**23.867.609.248**	**33.302.251.905**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	25.778.919.089	20.099.844.546
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc & Xây dựng D.T.C	-	2.819.728.182
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	514.444.930	357.566.685
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.467.200.000	1.467.200.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	125.324.000	-
Cộng	**27.885.888.019**	**24.744.339.413**

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. 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 năm như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thưởng HĐQT	1.306.080.000	860.000.000
Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc	5.498.252.874	3.005.786.469
Cổ tức đã chia	256.060.500	852.055.500
Cộng	**7.060.393.374**	**4.717.841.969**

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.

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.188.470.600	754.282.937

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	65.484.882.192	63.345.907.555
Doanh thu cho thuê chợ Quản Thủ, Huyện Long Thành	11.820.743.398	10.973.685.086
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	**77.641.657.022**	**74.655.624.073**

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Từ 1 năm trở xuống	23.744.686.521	23.274.501.416
Trên 1 năm đến 5 năm	94.978.746.084	92.194.005.670
Trên 5 năm	549.419.353.117	557.197.263.011
Cộng	**668.142.785.722**	**672.665.770.097**

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Bảng cân đối kế toán (Trích)

	Tại ngày 01/01/2019 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2019 VND (Đã được báo cáo trước đây)
1. Tài sản cố định hữu hình	7.192.217.307	5.635.113.818
Nguyên giá	20.695.811.822	15.611.026.333
Giá trị hao mòn lũy kế	(13.503.594.515)	(9.975.912.515)
III. Bất động sản đầu tư	**180.810.598.028**	**182.367.701.517**
1. Nguyên giá	372.748.081.050	377.832.866.539
2. Giá trị hao mòn lũy kế	(191.937.483.022)	(195.465.165.022)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính hiện hành.

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2018 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2018 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.065	7.591
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.065	7.591

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 năm 2018 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU BÁO CÁO TRƯỚC ĐÂY

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã phê duyệt báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty vào ngày 05 tháng 03 năm 2020 và báo cáo này đã được công bố ngày 13 tháng 03 năm 2020. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị Công ty đã yêu cầu trích bổ sung quỹ lương phải trả người lao động theo quyết toán quỹ tiền lương năm 2019 đã duyệt. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã điều chỉnh lại báo cáo tài chính năm 2019 và ảnh hưởng của các điều chỉnh lên báo cáo tài chính được trình bày như sau:

		Tại ngày 31/12/2019		
Chỉ tiêu	**Mã số**	**Số đã điều chỉnh VND**	**Điều chỉnh VND**	**Đã được báo cáo trước đây VND**
Bảng cân đối kế toán (trích)				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**1.287.139.525.419**	**(14.374.206.712)**	**1.301.513.732.131**
Nợ ngắn hạn	**310**	**642.685.756.218**	**(14.374.206.712)**	**657.059.962.930**
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	30.447.084.893	(1.665.484.822)	32.112.569.715
Phải trả người lao động	314	14.153.536.107	8.327.424.110	5.826.111.997
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22.024.155.129	(21.036.146.000)	43.060.301.129
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**811.504.953.549**	**14.374.206.712**	**797.130.746.837**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**811.504.953.549**	**14.374.206.712**	**797.130.746.837**
Quỹ đầu tư phát triển	418	95.696.357.079	(999.291.000)	96.695.648.079
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	417.712.094.804	15.373.497.712	402.338.597.092
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	281.880.975.521	15.373.497.712	266.507.477.809

		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019		
Chỉ tiêu	**Mã số**	**Số đã điều chỉnh VND**	**Điều chỉnh VND**	**Đã được báo cáo trước đây VND**
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (trích)				
Giá vốn hàng bán	11	290.068.643.520	1.123.653.057	288.944.990.463
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	473.705.465.481	(1.123.653.057)	474.829.118.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	64.372.890.171	7.203.771.053	57.169.119.118
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	460.198.133.948	(8.327.424.110)	468.525.558.058
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	460.670.216.463	(8.327.424.110)	468.997.640.573
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	112.045.648.589	(1.665.484.822)	113.711.133.411
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	368.530.006.721	(6.661.939.288)	375.191.946.009
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	15.822	675	15.147
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	15.822	675	15.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU BÁO CÁO TRƯỚC ĐÂY (TIẾP THEO)

Chỉ tiêu	Mã số	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019		
		Số đã điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Đã được báo cáo trước đây VND
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (trích):				
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**460.670.216.463**	**(8.327.424.110)**	**468.997.640.573**
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	**426.736.285.115**	**(8.327.424.110)**	**435.063.709.225**
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	157.391.712.126	8.327.424.110	149.064.288.016

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-D2D-HĐQT thông qua ngày 17 tháng 01 năm 2020, Công ty đã phê duyệt phương án chi tạm cổ tức đợt 1 năm 2019 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 15% mệnh giá cổ phần (1.500 đồng/cổ phần), tương ứng với số tiền là 31.964.952.000 đồng. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền cho đợt 1 vào ngày 25 tháng 02 năm 2020.

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 03 năm 2020, riêng đối với các ảnh hưởng của các điều chỉnh được mô tả ở Mục 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính phát hành lại là ngày 27 tháng 03 năm 2020