

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị 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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là Tập đoàn) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đức Thành	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 22/04/2016)
Ông Trương Lưu	Thành viên
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2016)
Ông Phạm Đức Tùng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2016)
Ông Nguyễn Cảnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/04/2016)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2016)
Bà Lê Thanh Thúy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/04/2016)
Ông Phan Quốc Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/04/2016)
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/04/2016)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc
Ông Hà Quan Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2016)
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/04/2016)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị 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 Tập đoàn 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Hội đồng quản trị Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Hội đồng quản trị Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị



Hồ Đức Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2017

Số: 17.115HN/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các cổ đông**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả 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 phải 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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 hợp nhất.

KT TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0172-2016-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2017



Huỳnh Thị Ngọc Trinh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2124-2016-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		999.921.673.205	723.327.844.847
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	434.370.887.524	279.976.122.606
1. Tiền	111		18.470.887.524	11.476.122.606
2. Các khoản tương đương tiền	112		415.900.000.000	268.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		27.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(5.2)	27.000.000.000	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		110.343.707.101	85.382.133.060
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.3)	46.853.535.812	45.617.500.901
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.4)	52.112.256.599	2.763.597.960
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.5)	12.842.293.829	38.191.201.223
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(5.6)	(1.464.379.139)	(1.190.167.024)
IV. Hàng tồn kho	140		427.949.166.515	313.695.863.255
1. Hàng tồn kho	141	(5.7)	427.949.166.515	313.695.863.255
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		257.912.065	4.273.725.926
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.8)	257.912.065	315.362.669
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(5.15)		3.958.363.257
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		375.135.954.171	382.454.779.632
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.258.631.860	14.258.631.860
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(5.3)	637.115.500	1.881.498.030
2. Phải thu dài hạn khác	216	(5.5)	6.476.078.400	21.421.633.995
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(5.6)	(7.113.193.900)	(9.044.500.165)
II. Tài sản cố định	220		10.095.454.833	9.457.752.475
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.9)	9.989.246.352	9.338.572.654
Nguyên giá	222		24.020.805.231	22.240.647.594
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.031.558.879)	(12.902.074.940)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(5.10)	106.208.481	119.179.821
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.094.749.749)	(1.081.778.409)
III. Bất động sản đầu tư	230	(5.11)	123.875.191.129	95.022.520.914
1. Nguyên giá	231		296.188.137.294	258.575.152.301
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(172.312.946.165)	(163.552.631.387)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	(5.12)	89.401.821.639	113.898.505.017
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		89.401.821.639	113.898.505.017
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.2)	134.335.909.588	134.779.875.198
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		76.816.000.958	77.105.515.786
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		60.181.579.000	62.728.309.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.161.670.370)	(5.053.949.588)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.500.000.000	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.427.576.982	15.037.494.168
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.8)	16.114.427.693	14.587.494.168
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.313.149.289	450.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.375.057.627.376	1.105.782.624.479

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		974.680.968.632	722.833.205.569
I. Nợ ngắn hạn	310		434.273.942.617	232.653.242.438
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.13)	25.624.479.243	61.794.949.559
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.14)	305.668.783.339	81.827.829.585
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.15)	12.170.295.234	6.747.395.002
4. Phải trả người lao động	314	(5.16)	7.258.929.044	9.254.896.520
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.904.555.455	3.055.693.875
6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		10.112.000.000	
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.17)	17.834.239.633	15.943.187.486
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.18)	32.547.772.192	45.549.569.495
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.19)	10.939.783.838	3.000.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(5.20)	9.213.104.639	5.479.720.916
II. Nợ dài hạn	330		540.407.026.015	490.179.963.131
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.17)	540.011.356.015	490.113.963.131
2. Phải trả dài hạn khác	337		395.670.000	66.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		400.376.658.745	382.949.418.910
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.21.1)	400.376.658.745	382.949.418.910
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.21.2)	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	(5.21.5)	147.599.718.554	138.995.191.506
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	(5.21.5)	19.449.109.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.608.718.311	39.221.462.733
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		33.552.503.559	38.087.885.279
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.056.214.751	1.133.577.454
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.847.512.214	13.186.103.005
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.375.057.627.376	1.105.782.624.479



Hồ Đức Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2017


Trương Lưu
Kế toán trưởng


Trần Thị Kim Thu
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(6.1)	412.353.405.317	278.456.270.509
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	(6.2)	202.686.887	1.417.354.879
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		412.150.718.430	277.038.915.630
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.3)	320.146.605.291	186.791.572.528
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		92.004.113.139	90.247.343.102
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.4)	18.476.113.178	24.316.226.116
7. Chi phí tài chính	22		(852.078.661)	(37.032.118)
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		40.200.557	170.567.533
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(289.514.828)	390.912.252
9. Chi phí bán hàng	25			2.659.556.890
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.5)	42.394.490.687	49.152.963.106
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		68.648.299.463	63.178.993.592
12. Thu nhập khác	31	(6.6)	2.676.014.450	10.641.667.998
13. Chi phí khác	32		1.009.341.804	4.235.503.718
14. Lợi nhuận khác	40		1.666.672.646	6.406.164.280
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		70.314.972.109	69.585.157.872
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.8)	14.542.296.667	15.547.315.666
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(863.149.289)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		56.635.824.731	54.037.842.206
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		55.614.495.702	54.699.484.742
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.021.329.029	(661.642.536)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(5.21.4)	4.288	4.271
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(5.21.4)	4.288	4.271



Hồ Đức Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2017

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Thu
Người lập

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		70.314.972.109	69.585.157.872
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		10.394.511.875	11.203.027.110
Các khoản dự phòng	03		(2.259.858.540)	(48.146.149.482)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.604.683.815)	(23.597.040.827)
Chi phí lãi vay	06		40.200.557	170.567.533
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		59.885.142.186	9.215.562.206
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(21.527.936.086)	16.350.173.357
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(92.517.783.425)	75.543.390.635
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		275.382.752.935	(3.968.980.433)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.469.482.921)	(2.894.457.907)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Tiền lãi vay đã trả	14		(40.200.557)	(170.567.533)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.15)	(13.570.839.773)	(15.360.352.989)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			367.711.599
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.405.763.223)	(12.501.712.482)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		199.735.889.136	66.580.766.453
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(78.089.372.705)	(29.181.048.383)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		315.463.637	623.740.910
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(3.500.000.000)	(40.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.000.000.000	5.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(11.200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33.386.412.000	24.989.616.559
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.612.096.512	16.864.522.755
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.275.400.556)	(32.903.168.159)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	(7.1)	19.390.676.662	23.017.004.867
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.2)	(11.450.892.824)	(25.768.877.204)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.005.507.500)	(17.327.252.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.065.723.662)	(20.079.124.887)
LƯU CHUYỂN THUẬN TRONG NĂM	50		154.394.764.918	13.598.473.407
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		279.976.122.606	266.377.649.199
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	(5.1)	434.370.887.524	279.976.122.606



Hồ Đức Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2017

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Thu
Người lập

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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 cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 10 tháng 05 năm 2016.

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	61.740.000.000	58%	61.740.000.000	58%
Các đối tượng khác	45.260.000.000	42%	45.260.000.000	42%
Cộng	107.000.000.000	100%	107.000.000.000	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 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.

Công ty có đầu tư vào một công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty gọi chung là Tập đoàn).

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 177 (31/12/2015: 177 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 và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (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 Tập đoàn 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.

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và một công ty con trực tiếp.

1.6. Công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	51,00%	51,00%

1.7. Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Berjaya D2D	H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	25,00%	25,00%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

2.2. Kỳ kế toán năm

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

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Hội đồng quản trị 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 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. 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".

4.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. 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. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

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.

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.4. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

4.5. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

Chi phí xây dựng công trình bao gồm Chi phí nguyên vật liệu, các chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan. Các chi phí này được tập hợp theo từng công trình, hạng mục công trình.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của đồng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

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 hợp nhất.

4.6. 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 khác 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.

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 2016
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 07 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	03 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.7. 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 6 năm và quyền sử dụng đất 144m² bổ sung được tính khấu hao 22 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm kế toán 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 (5 năm).

4.8. 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:

	<u>Năm 2016</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 25 năm
▪ Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 10 năm
▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm

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

4.9. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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.

4.10. Chi phí xây dựng 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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị và chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. 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.

4.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến công cụ, dụng cụ và tiền đền bù từ việc thu hồi đất cho thuê... 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.

4.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

4.13. Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

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.

Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.14. 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 thuê tài sản.

4.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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 hợp nhất.

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần hợp nhất sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia 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 và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.16. Doanh thu và 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 bất động sản.

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 thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 4.9.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 bán giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

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

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

4.17. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

4.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 pháp 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.

4.19. 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; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.20. 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%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

▪ Kinh doanh bất động sản, xây dựng	5%
▪ Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN	10%
▪ Cho thuê sạp, Ki-ốt	10%
▪ Một số dịch vụ khác	5%

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

4.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.23. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ dần đều không quá 10 năm vào chi phí trong kết quả kinh doanh hợp nhất. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	141.617.059	664.829.016
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.329.270.465	10.811.293.590
Các khoản tương đương tiền	415.900.000.000	268.500.000.000
Cộng	<u>434.370.887.524</u>	<u>279.976.122.606</u>

Tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng, với lãi suất từ 4%/năm đến 5%/năm.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng, với lãi suất từ 4,8%/năm đến 6%/năm.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	Giá gốc	Tăng/giảm trong năm	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Tăng/giảm trong năm	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
Công ty TNHH Berjaya D2D	83.676.726.251	(6.860.725.293)	76.816.000.958	83.676.726.251	(6.571.210.465)	77.105.515.786

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

	Tại ngày 31/12/2016				Tại ngày 01/01/2016			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	2.407.680	25.231.579.000	-		2.407.680	25.231.579.000	-	
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	4.161.670.370		1.800.000	11.250.000.000	5.053.949.588	
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ	1.120.000	11.200.000.000	-		1.120.000	11.200.000.000	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	368.302	10.000.000.000	-		368.302	10.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000	-		250.000	2.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	-	-	-		169.782	2.546.730.000	-	
Cộng	5.945.982	60.181.579.000	4.161.670.370		6.115.764	62.728.309.000	5.053.949.588	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 15,79% vốn điều lệ.

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.

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 1,2% vốn điều lệ.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

5.3. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hua Luen Việt Nam	14.218.342.000	-
Công trình trường THPT Xuân Thanh	5.476.143.309	1.606.084.000
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	4.271.710.638	4.244.859.465
Công ty TNHH Chính xác JL Tiền Giang	4.544.281.200	5.544.281.200
Phải thu khách hàng tiền chuyển QSD đất Khu dân cư phường Thống Nhất	3.890.000.000	-
Phải thu các khách hàng mua nhà, đất chợ Quán Thủ - Long Thành	1.015.000.000	5.422.000.000
Các khách hàng khác	12.901.808.665	28.800.276.236
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 9	536.250.000	-
Cộng	<u>46.853.535.812</u>	<u>45.617.500.901</u>
Dài hạn:		
Phải thu các khách hàng khác	637.115.500	550.075.500
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 9	-	1.331.422.530
Cộng	<u>637.115.500</u>	<u>1.881.498.030</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán		
Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN	11.034.665.349	-
Công ty TNHH MTV Hoàng Hà Phát	3.700.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng Điện Việt	1.077.121.800	1.845.690.686
Các khách hàng khác	5.025.558.250	917.907.274
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan - Xem thêm mục 9	31.274.911.200	-
Cộng	<u>52.112.256.599</u>	<u>2.763.597.960</u>

5.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu tiền tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	6.909.888.800	-	7.311.835.800	-
Phải thu khách hàng tiền bán nhà, đất phường Thống Nhất	2.279.474.745	-	-	-
Phải thu Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức - Xem thêm mục 9	-	-	28.000.000.000	-
Phải thu khác	3.652.930.284	957.480.024	2.879.365.423	1.048.867.024
Cộng	<u>12.842.293.829</u>	<u>957.480.024</u>	<u>38.191.201.223</u>	<u>1.048.867.024</u>
Dài hạn:				
Phải thu UBND huyện Long Thành tiền tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	-	-	12.524.960.595	-
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Phải thu khác	249.305.000	249.305.000	2.669.900.000	1.601.940.000
Cộng	<u>6.476.078.400</u>	<u>6.476.078.400</u>	<u>21.421.633.995</u>	<u>7.828.713.400</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	8.604.543.040	26.970.001	12.574.829.454	2.340.162.265
Cộng	<u>8.604.543.040</u>	<u>26.970.001</u>	<u>12.574.829.454</u>	<u>2.340.162.265</u>

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

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	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 Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	-	-	Từ 1 - 2 năm	1.331.422.530	665.711.265	Từ 1 - 2 năm
Ông Nguyễn Văn Tuấn	-	-	Từ 2 - 3 năm	1.334.950.000	400.485.000	Từ 2 - 3 năm
Ông Nguyễn Văn Tuấn	-	-	Từ 1 - 2 năm	1.334.950.000	667.475.000	Từ 1 - 2 năm
Các khách hàng khác	2.377.769.640	26.970.001		2.346.733.524	606.491.000	
Cộng	<u>8.604.543.040</u>	<u>26.970.001</u>		<u>12.574.829.454</u>	<u>2.340.162.265</u>	

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	424.623.144.028	-	283.796.692.182	-
<i>Dự án Khu dân cư Đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 2</i>	<i>264.702.850.478</i>	<i>-</i>	<i>183.214.578.281</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu dân cư Xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	<i>112.289.344.556</i>	<i>-</i>	<i>84.794.337.048</i>	<i>-</i>
<i>Công trình Gold Long John</i>	<i>16.827.139.507</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>30.803.809.487</i>	<i>-</i>	<i>15.787.776.853</i>	<i>-</i>
Thành phẩm bất động sản	3.326.022.487	-	29.899.171.073	-
Cộng	<u>427.949.166.515</u>	<u>-</u>	<u>313.695.863.255</u>	<u>-</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ, dụng cụ	131.555.815	120.155.782
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	126.356.250	195.206.887
Cộng	<u>257.912.065</u>	<u>315.362.669</u>
Dài hạn:		
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng từ việc thu hồi đất cho thuê	15.990.962.090	14.555.744.672
Chi phí chờ kết chuyển khác	123.465.603	31.749.496
Cộng	<u>16.114.427.693</u>	<u>14.587.494.168</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.9. 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 01/01/2016	11.816.739.921	1.881.386.954	8.091.459.548	413.061.171	38.000.000	22.240.647.594
Mua trong năm	60.500.000	-	2.122.376.728	33.083.636	56.500.000	2.272.460.364
Thanh lý, nhượng bán	(560.909)	-	(491.741.818)	-	-	(492.302.727)
Tại ngày 31/12/2016	<u>11.876.679.012</u>	<u>1.881.386.954</u>	<u>9.722.094.458</u>	<u>446.144.807</u>	<u>94.500.000</u>	<u>24.020.805.231</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	6.177.117.393	1.769.095.288	4.673.026.883	256.235.348	26.600.028	12.902.074.940
Khấu hao trong năm	616.258.971	19.250.004	933.063.965	44.144.478	8.508.339	1.621.225.757
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(491.741.818)	-	-	(491.741.818)
Tại ngày 31/12/2016	<u>6.793.376.364</u>	<u>1.788.345.292</u>	<u>5.114.349.030</u>	<u>300.379.826</u>	<u>35.108.367</u>	<u>14.031.558.879</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	5.639.622.528	112.291.666	3.418.432.665	156.825.823	11.399.972	9.338.572.654
Tại ngày 31/12/2016	<u>5.083.302.648</u>	<u>93.041.662</u>	<u>4.607.745.428</u>	<u>145.764.981</u>	<u>59.391.633</u>	<u>9.989.246.352</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.131.475.638 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2016	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
Tại ngày 31/12/2016	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2016	1.072.778.409	9.000.000	1.081.778.409
Khấu hao trong năm	6.971.340	6.000.000	12.971.340
Tại ngày 31/12/2016	1.079.749.749	15.000.000	1.094.749.749
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2016	98.179.821	21.000.000	119.179.821
Tại ngày 31/12/2016	91.208.481	15.000.000	106.208.481

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày	Tăng trong	Giảm trong	ĐVT: Nghìn đồng
	01/01/2016	năm	năm	Tại ngày 31/12/2016
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	56.535.113	-	-	56.535.113
Nhà cửa vật kiến trúc	166.940.491	37.529.505	-	204.469.996
Máy móc thiết bị	3.478.149	-	-	3.478.149
Phương tiện vận tải	28.026.074	85.145	1.665	28.109.554
Tài sản cố định khác	3.595.325	-	-	3.595.325
Cộng	258.575.152	37.614.650	1.665	296.188.137
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	51.432.214	121.498	-	51.553.712
Nhà cửa vật kiến trúc	84.018.075	6.591.505	-	90.609.580
Máy móc thiết bị	2.235.698	468.765	-	2.704.463
Phương tiện vận tải	22.546.139	1.512.049	-	24.058.188
Tài sản cố định khác	3.320.505	66.498	-	3.387.003
Cộng	163.552.631	8.760.315	-	172.312.946
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	5.102.899			4.981.401
Nhà cửa vật kiến trúc	82.922.416			113.860.416
Máy móc thiết bị	1.242.451			773.686
Phương tiện vận tải	5.479.935			4.051.366
Tài sản cố định khác	274.820			208.322
Cộng	95.022.521			123.875.191

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 126.331.829.283 đồng.

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 hợp nhất 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.12. Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	58.773.973.765	60.155.200.000
Dự án KCN Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	28.327.604.808	181.612.727
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ	2.096.201.420	53.436.368.826
Các công trình khác	204.041.646	125.323.464
Cộng	<u>89.401.821.639</u>	<u>113.898.505.017</u>

5.13. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán	14.667.827.286	14.667.827.286	10.093.417.520	10.093.417.520
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 9	10.956.651.957	10.956.651.957	51.701.532.039	51.701.532.039
Cộng	<u>25.624.479.243</u>	<u>25.624.479.243</u>	<u>61.794.949.559</u>	<u>61.794.949.559</u>

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất phường Thống Nhất	283.560.611.371	-
Khách hàng trả trước tiền mua nhà mặt tiền chợ Quận Thủ, huyện Long Thành	4.865.716.237	51.416.292.865
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu phố chợ Quận Thủ, huyện Long Thành	1.209.372.129	16.871.865.405
Khách hàng trả trước tiền mua nhà Khu dân cư Võ Thị Sáu	-	6.246.256.690
Khác	16.033.083.602	7.293.414.625
Cộng	<u>305.668.783.339</u>	<u>81.827.829.585</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2016		Trong năm		Tại ngày 31/12/2016	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.958.363.257	1.497.251.673	27.728.622.730	21.153.865.267	-	4.113.645.879
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.067.717.646	16.455.046.766	13.570.839.773	-	7.951.924.639
Thuế thu nhập cá nhân	-	182.425.683	1.358.027.215	1.435.728.182	-	104.724.716
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	59.373.734.197	59.373.734.197	-	-
Các loại thuế khác	-	-	227.304.206	227.304.206	-	-
Cộng	<u>3.958.363.257</u>	<u>6.747.395.002</u>	<u>105.142.735.114</u>	<u>95.761.471.625</u>	<u>-</u>	<u>12.170.295.234</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.16. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2016 còn phải trả cho người lao động.

5.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	15.859.470.456	14.055.511.915
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	1.974.769.177	1.887.675.571
Cộng	<u>17.834.239.633</u>	<u>15.943.187.486</u>
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	499.780.111.235	449.776.381.266
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	40.231.244.780	40.337.581.865
Cộng	<u>540.011.356.015</u>	<u>490.113.963.131</u>

5.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.953.691.702	3.719.691.702
Cổ tức phải trả	12.521.205.000	22.400.877.500
<i>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - Xem thêm mục 9</i>	6.174.000.000	12.348.000.000
<i>Các cổ đông khác</i>	6.347.205.000	10.052.877.500
Khách hàng tạm ứng tiền thuê đất Khu Công Nghiệp	-	14.217.682.000
Phải trả bảo hành công trình cho các đội thi công	6.209.622.576	2.299.176.132
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.863.252.914	2.912.142.161
Cộng	<u>32.547.772.192</u>	<u>45.549.569.495</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.19. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 000'VND		Trong năm 000'VND		Tại ngày 01/01/2016 000'VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	10.939.784	10.939.784	19.390.677	11.450.893	3.000.000	3.000.000

Các khoản vay ngân hàng dùng để bổ sung vốn lưu động, chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, thời hạn 06 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn. Chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay này sẽ do các đội thi công chi trả.

5.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu năm	5.479.720.916	7.495.591.611
Trích lập trong năm	10.522.214.262	9.477.424.360
Tăng khác	199.723.823	367.711.599
Sử dụng trong năm	(6.988.554.362)	(11.861.006.654)
Số dư cuối năm	9.213.104.639	5.479.720.916

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cô đồng không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2015	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	130.473.313.068	13.880.259.926	40.779.490.197	30.110.068.941	390.114.731.872
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	54.699.484.742	(661.642.536)	54.037.842.206
Chia cổ tức năm 2014 đợt 2	-	-	-	-	-	(5.327.492.000)	-	(5.327.492.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2015	-	-	-	-	-	(21.309.968.000)	(893.025.000)	(22.202.993.000)
Trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	8.521.878.438	2.794.802.000	(11.316.680.438)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.186.845.364)	(290.578.996)	(9.477.424.360)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(522.994.484)	(305.052.513)	(828.046.997)
Giảm do thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	(8.593.531.920)	(14.773.666.891)	(23.367.198.811)
Tại ngày 01/01/2016	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	138.995.191.506	16.675.061.926	39.221.462.733	13.186.103.005	382.949.418.910
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	55.614.495.702	1.021.329.029	56.635.824.731
Trích cổ tức	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(1.488.375.000)	(28.125.835.000)
Trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	8.604.527.048	2.774.048.000	(11.378.575.048)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.925.331.904)	(596.882.358)	(10.522.214.262)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(285.873.172)	(274.662.462)	(560.535.634)
Tại ngày 31/12/2016	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	147.599.718.554	19.449.109.926	46.608.718.311	11.847.512.214	400.376.658.745

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	61.740.000.000	61.740.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	45.260.000.000	45.260.000.000
Cộng	107.000.000.000	107.000.000.000

5.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
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 phần

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.614.495.702	54.699.484.742
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(9.925.331.904)	(9.186.845.364)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	45.689.163.798	45.512.639.378
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	10.654.984	10.654.984
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.288	4.271

5.21.5. Các quỹ của Tập đoàn

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Số dư đầu năm	138.995.191.506	16.675.061.926
Trích trong năm	8.604.527.048	2.774.048.000
Số dư cuối năm	147.599.718.554	19.449.109.926

Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Doanh thu:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	122.640.440.588	94.381.056.457
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	61.039.257.954	59.631.316.174
Doanh thu hoạt động xây dựng	216.044.986.770	99.970.648.460
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	-	13.389.292.426
Doanh thu cho thuê sạp và ki-ốt Chợ Long Thành	10.012.920.459	8.508.982.806
Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác	2.615.799.546	2.574.974.186
Cộng	<u>412.353.405.317</u>	<u>278.456.270.509</u>

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản điều chỉnh giảm theo quyết định thẩm tra quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

6.3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	87.661.132.098	62.865.686.803
Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	21.877.549.365	12.871.045.750
Giá vốn của hoạt động xây dựng	200.444.429.573	91.815.172.174
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	-	11.043.656.488
Giá vốn của hoạt động cho thuê sạp và ki-ốt Chợ Long Thành	10.356.187.359	9.467.288.917
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(192.693.104)	(1.271.277.604)
Cộng	<u>320.146.605.291</u>	<u>186.791.572.528</u>

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.566.910.971	12.759.165.077
Lãi bán các khoản đầu tư	169.782.000	8.204.245.027
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.552.527.207	3.131.513.252
Doanh thu hoạt động tài chính khác	186.893.000	221.302.760
Cộng	<u>18.476.113.178</u>	<u>24.316.226.116</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	27.487.939.983	22.602.289.048
Chi phí nguyên vật liệu	555.819.677	607.224.960
Chi phí đồ dung văn phòng	438.653.329	415.931.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.623.488.762	1.548.051.865
Thuế, phí và lệ phí	796.700.098	902.099.174
Chi phí dự phòng	(1.618.061.150)	8.988.234.744
Chi phí quảng cáo	2.645.445.450	5.085.379.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.547.202.271	5.523.764.962
Chi phí bằng tiền khác	5.917.302.267	3.479.986.965
Cộng	<u>42.394.490.687</u>	<u>49.152.963.106</u>

6.6. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hoàn nhập chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào Công ty TNHH Berjaya D2D	1.506.157.000	2.159.140.850
Hoàn nhập chi phí xây dựng Khu dân cư đường 5 theo quyết toán vốn đầu tư xây dựng hạ tầng	-	7.328.317.702
Thu nhập khác	1.169.857.450	1.154.209.446
Cộng	<u>2.676.014.450</u>	<u>10.641.667.998</u>

6.7. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	186.236.944.560	61.611.418.484
Chi phí nhân công	77.186.905.981	63.055.696.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.394.511.875	12.748.815.076
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.484.354.653	74.264.604.799
Chi phí khác bằng tiền	247.869.075.799	41.067.089.301
Cộng	<u>565.171.792.868</u>	<u>252.747.624.089</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.542.296.667	15.547.315.666
Công ty Cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 (Công ty mẹ)	12.955.719.565	14.713.278.664
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2(Công ty con)	1.586.577.102	834.037.002
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	14.542.296.667	15.547.315.666

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1. Các khoản đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	19.390.676.662	23.017.004.867

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(11.450.892.824)	(25.768.877.204)

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn 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;
- Lĩnh vực xây dựng;
- Các lĩnh vực khác.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

	Đơn vị tính: Triệu đồng											
	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực xây dựng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu												
Từ khách hàng bên ngoài	61.039	59.631	122.641	94.381	216.045	99.971	12.426	23.056	-	-	412.151	277.039
Giữa các bộ phận	-	609	21.454	-	-	-	-	-	(21.454)	(609)	-	-
Cộng	61.039	60.240	144.095	94.381	216.045	99.971	12.426	23.056	(21.454)	(609)	412.151	277.039
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất												
Kết quả của bộ phận	39.162	46.760	34.978	31.515	15.601	8.155	2.263	3.816	-	-	92.004	90.246
Chi phí không phân bổ											42.394	51.813
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh											49.610	38.435
Thu nhập tài chính											18.476	24.316
Chi phí tài chính											(852)	(37)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết											(290)	391
Thu nhập khác											2.676	10.642
Chi phí khác											1.009	4.236
Lợi nhuận trước thuế											70.315	69.585
Thuế thu nhập doanh nghiệp											14.542	15.547
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại											(863)	
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất											56.636	54.038

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thông tin khác

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Lĩnh vực xây dựng		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản không phân bổ											1.375.058	1.105.783
Nợ phải trả không phân bổ											974.681	722.833
Chi phí mua sắm tài sản	37.615	14.130	-	-	-	-	2.272	3.316	-	-	39.887	17.446
Chi phí khấu hao	2.825	4.137	6.670	6.482	432	338	467	1.792	-	-	10.395	12.749

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn 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 trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty TNHH Berjaya D2D	Công ty liên kết
3. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty 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 TNHH MTV Thiết kế Xây dựng Gia Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
9. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu - Xem thêm mục 5.3		
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	-	1.331.422.530
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	536.250.000	-
Cộng	536.250.000	1.331.422.530
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khác - Xem thêm mục 5.5		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	28.000.000.000
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 5.4		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	21.274.911.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kiến trúc và xây dựng DTC	10.000.000.000	-
Cộng	31.274.911.200	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả - Xem thêm mục 5.13:		
Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây Dựng Gia Hiếu	142.666.000	88.439.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	47.858.920	5.374.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	37.387.880	-
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	27.429.250	27.429.250
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	50.188.377.361
Công ty TNHH Phúc Hiếu	-	1.350.824.178
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	10.701.309.907	37.388.250
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	3.700.000
Cộng	10.956.651.957	51.701.532.039
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Cổ tức phải trả - Xem thêm mục 5.18:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	6.174.000.000	12.348.000.000
Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:		
	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty cùng tập đoàn	1.950.000.000	1.950.000.000
Công ty được kiểm soát bởi các thành viên quản lý chủ chốt	1.269.834.600	1.269.834.600
Mua hàng hóa dịch vụ:		
Công ty được kiểm soát bởi các thành viên quản lý chủ chốt	46.614.538.181	3.120.654.697
Công ty cùng tập đoàn	686.317.345	49.224.478
Thuê đất khu công nghiệp		
Công ty cùng tập đoàn	-	60.155.200.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao và thưởng HĐQT	593.092.630	555.975.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.653.667.315	3.213.966.143
Cộng	3.246.759.945	3.769.941.143

10. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT


	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	460.256.732	219.322.000

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

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



Hồ Đức Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2017


Trương Lưu
Kế toán trưởng


Trần Thị Kim Thu
Người lập