

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

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

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

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

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 36

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

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

BÁO CÁO CỦA 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 đính kèm đã được kiểm toán của Công ty 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 trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc
Ông Hà Quang 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 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, 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 Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

BÁO CÁO CỦA 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 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. Hội đồng quản trị 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.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 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 2016, 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 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: 17.115/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**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không 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.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY
TNHH
KIỂM TOÁN & TƯ VẤN
RSM VIỆT NAM**

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốcSố 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 viênSố Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2124-2016-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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		896.461.120.798	670.006.868.523
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(5.1)	422.375.996.287	275.944.576.392
1. Tiền	111		8.475.996.287	10.444.576.392
2. Các khoản tương đương tiền	112		413.900.000.000	265.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	35.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(5.2)	20.000.000.000	35.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90.351.706.150	55.246.045.550
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.3)	26.614.903.003	15.610.559.272
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.4)	52.062.256.599	2.713.597.960
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.5)	11.698.076.547	37.154.575.318
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(5.6)	(23.529.999)	(232.687.000)
IV. Hàng tồn kho	140		363.475.506.296	299.542.520.655
1. Hàng tồn kho	141	(5.7)	363.475.506.296	299.542.520.655
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		382.767.707.479	394.274.915.535
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			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		7.788.699.408	8.897.512.174
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.9)	7.682.490.927	8.778.332.353
Nguyên giá	222		15.420.571.249	15.327.548.522
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.738.080.322)	(6.549.216.169)
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		89.197.779.993	113.773.181.553
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(5.12)	89.197.779.993	113.773.181.553
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(5.2)	140.284.289.256	142.228.254.866
1. Đầu tư vào công ty con	251		7.448.379.668	7.448.379.668
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		83.676.726.251	83.676.726.251
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		60.181.579.000	62.728.309.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.022.395.663)	(11.625.160.053)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		21.621.747.693	20.094.814.168
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.8)	21.621.747.693	20.094.814.168
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.279.228.828.277	1.064.281.784.058

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)


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		891.624.191.221	696.216.554.775
I. Nợ ngắn hạn	310		351.557.165.206	206.036.591.644
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.13)	16.118.253.278	52.530.077.771
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.14)	269.931.134.154	79.278.805.946
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.15)	11.256.954.826	4.958.855.512
4. Phải trả người lao động	314	(5.16)	2.512.446.012	4.861.557.001
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.104.555.455	1.255.693.875
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(5.18)	17.834.239.633	15.943.187.486
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.17)	24.849.774.616	42.331.349.421
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(5.19)	7.949.807.232	4.877.064.632
II. Nợ dài hạn	330		540.067.026.015	490.179.963.131
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.18)	540.011.356.015	490.113.963.131
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	66.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		387.604.637.056	368.065.229.283
I. Vốn chủ sở hữu	410	(5.20.1)	387.604.637.056	368.065.229.283
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.20.2)	107.000.000.000	107.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	(5.20.4)	144.192.648.079	135.870.505.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	(5.20.4)	19.449.109.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49.091.279.311	40.648.062.538
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		36.194.451.538	26.125.606.841
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.896.827.773	14.522.455.697
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.279.228.828.277	1.064.281.784.058



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 2Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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)	215.216.929.815	163.130.190.676
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		215.216.929.815	163.130.190.676
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	137.033.376.925	88.359.762.483
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		78.183.552.890	74.770.428.193
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	18.798.868.683	25.481.680.051
7. Chi phí tài chính	22		(602.764.390)	(656.670.496)
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.4)	31.009.078.900	40.143.834.752
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		66.576.107.063	60.764.943.988
11. Thu nhập khác	31	(6.5)	2.060.542.785	10.010.477.552
12. Chi phí khác	32		199.975.510	166.105.179
13. Lợi nhuận khác	40		1.860.567.275	9.844.372.373
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		68.436.674.338	70.609.316.361
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.7)	12.955.719.565	14.713.278.664
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		55.480.954.773	55.896.037.697



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 2Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		68.436.674.338	70.609.316.361
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		9.962.150.271	8.601.057.182
Các khoản dự phòng	03		(2.743.227.656)	(47.518.477.431)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.611.975.683)	(25.808.975.506)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		57.043.621.270	5.882.920.606
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(31.188.653.529)	22.452.761.120
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(41.454.084.961)	66.531.001.980
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		229.030.946.623	11.766.988.461
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.469.482.921)	(9.778.485.953)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.502.167.086)	(14.308.500.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.405.763.223)	(11.351.467.105)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		193.054.416.173	71.195.219.109
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		(75.831.777.795)	(28.604.630.837)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			327.195.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23			(35.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		15.000.000.000	
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	27.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.934.852.017	16.373.821.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.510.513.778)	(31.103.613.665)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 03 - DN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(37.112.482.500)	(17.426.477.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37.112.482.500)	(17.426.477.550)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		146.431.419.895	22.665.127.894
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		275.944.576.392	253.279.448.498
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	(5.1)	422.375.996.287	275.944.576.392



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

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 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 phép 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 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 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 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 2016 là 86 (31/12/2015: 85 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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 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.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
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%	51%	51%
Công ty liên kết:				
Công ty TNHH Berjaja D2D	Tầng 6, Tòa nhà Bảo Việt, 233 Đường Đồng Khởi, P. Bến Nghé, Q.1, Tp.HCM	25%	25%	25%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

Công ty tuân thủ các 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 cho năm tài chính kết thúc tại 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 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 như 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 con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 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.

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 tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

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 cần 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 nợ 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 tháng 12 năm 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP 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 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 dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp xác định 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. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

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 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:

	<u>Năm 2016</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	04 - 06 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
▪ Tài sản cố định khác	05 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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).

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 trong kỳ.

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

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 cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích 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, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. 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.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

4.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Lãi tiền gửi***

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

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

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

4.16. Giá vốn hàng bán

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

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

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

4.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	23.096.815	40.534.256
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.452.899.472	10.404.042.136
Các khoản tương đương tiền	413.900.000.000	265.500.000.000
Cộng	<u>422.375.996.287</u>	<u>275.944.576.392</u>

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

	Tại ngày 31/12/2016				Tại ngày 01/01/2016			
	VND				VND			
	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 công ty con:								
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	1.032.750	7.448.379.668	-		1.032.750	7.448.379.668	-	
Cộng	1.032.750	7.448.379.668	-		1.032.750	7.448.379.668	-	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty TNHH Berjaya D2D	-	83.676.726.251	6.860.725.293		-	83.676.726.251	6.571.210.465	
Cộng	-	83.676.726.251	6.860.725.293		-	83.676.726.251	6.571.210.465	
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 Nhựa 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 XD 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	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000065 ngày 19 tháng 9 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai với giá trị ghi sổ là 7.448.379.668 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000108 ngày 22 tháng 4 năm 2008 do Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Berjaya D2D với giá trị ghi sổ là 83.676.726.251 đồng, tương đương 25% vốn điều lệ.

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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

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 ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	4.271.710.638	4.244.859.465
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	2.683.600.365	5.943.699.807
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	536.250.000	-
Cộng	<u>26.614.903.003</u>	<u>15.610.559.272</u>
Dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng	637.115.500	550.075.500
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	-	1.331.422.530
Cộng	<u>637.115.500</u>	<u>1.881.498.030</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	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	4.975.558.250	867.907.274
Trả trước cho người bán là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	31.274.911.200	-
Cộng	<u>52.062.256.599</u>	<u>2.713.597.960</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 trung tâm phát triển quỹ đất 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	2.621.063.569	-	-	-
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 7	-	-	28.000.000.000	-
Phải thu khác	2.167.124.178	-	1.842.739.518	91.387.000
Cộng	<u>11.698.076.547</u>	<u>-</u>	<u>37.154.575.318</u>	<u>91.387.000</u>
Dài hạn:				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Phải thu UBND huyện Long Thành tiền tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	-	-	12.524.960.595	-
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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,

Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 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	7.163.693.900	26.970.001	11.617.349.430	2.340.162.265
Cộng	7.163.693.900	26.970.001	11.617.349.430	2.340.162.265

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 VND			Tại ngày 01/01/2016 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn 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	936.920.500	26.970.001		1.389.253.500	606.491.000	
Cộng	7.163.693.900	26.970.001		11.617.349.430	2.340.162.265	

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	360.149.483.809	-	269.643.349.582	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	295.796.878	-	1.634.434.253	-
<i>Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất - Giai đoạn 2</i>	247.564.342.375	-	183.214.578.281	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	112.289.344.556	-	84.794.337.048	-
Thành phẩm bất động sản	3.326.022.487	-	29.899.171.073	-
Cộng	363.475.506.296	-	299.542.520.655	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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	21.498.282.090	20.063.064.672
Chi phí chờ kết chuyển khác	123.465.603	31.749.496
Cộng	<u>21.621.747.693</u>	<u>20.094.814.168</u>

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	ĐVT: Ngân đồng	
					Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2016	8.275.584	321.147	6.312.537	380.281	38.000	15.327.549
Mua trong năm	4.000	-	-	33.083	56.500	93.583
Giảm khác	(561)	-	-	-	-	(561)
Tại ngày 31/12/2016	<u>8.279.023</u>	<u>321.147</u>	<u>6.312.537</u>	<u>413.364</u>	<u>94.500</u>	<u>15.420.571</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	3.107.394	208.855	2.982.912	223.455	26.600	6.549.216
Khấu hao trong năm	393.855	19.251	723.106	44.144	8.508	1.188.864
Tại ngày 31/12/2016	<u>3.501.249</u>	<u>228.106</u>	<u>3.706.018</u>	<u>267.599</u>	<u>35.108</u>	<u>7.738.080</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	5.168.190	112.292	3.329.625	156.826	11.400	8.778.333
Tại ngày 31/12/2016	<u>4.777.774</u>	<u>93.041</u>	<u>2.606.519</u>	<u>145.765</u>	<u>59.392</u>	<u>7.682.491</u>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.131.769 ngàn đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	ĐVT: Ngàn đồng Cộng
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2016	1.170.958	30.000	1.200.958
Tại ngày 31/12/2016	1.170.958	30.000	1.200.958
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2016	1.072.778	9.000	1.081.778
Khấu hao trong năm	6.972	6.000	12.972
Tại ngày 31/12/2016	1.079.750	15.000	1.094.750
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2016	98.180	21.000	119.180
Tại ngày 31/12/2016	91.208	15.000	106.208

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.015.265 ngàn đồng.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2016	Tăng trong năm	Giảm trong năm	ĐVT: Nghìn đồng	
				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	-	-	-	-	
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 ngàn 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 bởi vì 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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
Cộng	89.197.779.993	113.773.181.553

(*) 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.

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	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
Phải trả cho người bán	1.263.231.228	1.263.231.228	828.545.732	828.545.732
Phải trả cho người bán là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	14.855.022.050	14.855.022.050	51.701.532.039	51.701.532.039
Cộng	16.118.253.278	16.118.253.278	52.530.077.771	52.530.077.771

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	262.106.356.825	-
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 hạ tầng tái định cư Khu dân cư phường Thống Nhất - Giai đoạn 2	1.110.920.996	116.974.729
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu	200.910.232	4.226.058.522
Khách hàng trả trước tiền mua nhà Khu dân cư Võ Thị Sáu	-	6.246.256.690
Khác	437.857.735	401.357.735
Cộng	269.931.134.154	79.278.805.946

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2016 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.958.363.257	-	25.069.993.310	17.284.977.560	-	3.826.652.493
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.776.429.829	15.051.314.874	12.502.167.086	-	7.325.577.617
Thuế thu nhập cá nhân	-	182.425.683	1.301.447.676	1.379.148.643	-	104.724.716
Tiền thuế đất	-	-	58.607.689.197	58.607.689.197	-	-
Các loại thuế khác	-	-	201.917.189	201.917.189	-	-
Cộng	<u>3.958.363.257</u>	<u>4.958.855.512</u>	<u>100.232.362.246</u>	<u>89.975.899.675</u>	<u>-</u>	<u>11.256.954.826</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16. Phải trả người lao động

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

5.17. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.953.691.702	3.719.691.702
Cổ tức phải trả	11.032.830.000	21.507.852.500
<i>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - Xem thêm mục 7</i>	6.174.000.000	12.348.000.000
<i>Các cổ đông khác</i>	4.858.830.000	9.159.852.500
Khách hàng tạm ứng tiền thuê đất Khu Công Nghiệp	-	14.217.682.000
Thuế trước bạ chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất	2.828.397.680	2.837.653.529
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.855.234	48.469.690
Cộng	24.849.774.616	42.331.349.421

5.18. 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	17.834.239.633	15.943.187.486
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	540.011.356.015	490.113.963.131

5.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Số dư đầu năm	4.877.064.632	6.976.414.138
Trích lập trong năm	9.304.087.000	8.884.406.000
Tặng khác	199.723.823	367.711.599
Sử dụng trong năm	(6.431.068.223)	(11.351.467.105)
Số dư cuối năm	7.949.807.232	4.877.064.632

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.20. Vốn chủ sở hữu****5.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	127.486.099.079	13.880.259.926	31.453.098.841	347.691.057.586
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	55.896.037.697	55.896.037.697
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)	(21.309.968.000)
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	8.384.406.000	2.794.802.000	(11.179.208.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.884.406.000)	(8.884.406.000)
Tại ngày 01/01/2016	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	135.870.505.079	16.675.061.926	40.648.062.538	368.065.229.283
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	55.480.954.773	55.480.954.773
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	8.322.143.000	2.774.048.000	(11.096.191.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.304.087.000)	(9.304.087.000)
Tại ngày 31/12/2016	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	144.192.648.079	19.449.109.926	49.091.279.311	387.604.637.056

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vốn góp của công ty mẹ	61.740.000.000	61.740.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	45.260.000.000	45.260.000.000
Cộng	<u>107.000.000.000</u>	<u>107.000.000.000</u>

5.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.654.984	10.654.984

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

5.20.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Số dư đầu năm	135.870.505.079	16.675.061.926
Trích trong năm	8.322.143.000	2.774.048.000
Số dư cuối năm	<u>144.192.648.079</u>	<u>19.449.109.926</u>

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

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	144.094.695.134	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	60.240.151.413
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	10.012.920.459	8.508.982.806
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất	70.056.268	-
Cộng	215.216.929.815	163.130.190.676

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	104.799.640.201	62.865.686.803
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	21.877.549.365	16.026.786.763
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	10.356.187.359	9.467.288.917
Cộng	137.033.376.925	88.359.762.483

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi bán các khoản đầu tư	169.782.000	9.034.200.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.960.191.476	12.268.464.039
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.482.002.207	3.957.713.252
Doanh thu hoạt động tài chính khác	186.893.000	221.302.760
Cộng	18.798.868.683	25.481.680.051

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.671.135.924	17.126.978.768
Chi phí nguyên vật liệu	442.322.495	479.752.867
Chi phí đồ dùng văn phòng	438.653.329	415.931.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.191.127.158	856.102.996
Thuế, phí và lệ phí	796.700.098	899.099.174
Chi phí dự phòng	(2.101.430.266)	8.956.360.165
Chi phí quảng cáo	2.645.445.450	5.085.379.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.036.983.190	3.197.263.654
Chi phí quản lý khác	5.888.141.522	3.126.965.740
Cộng	31.009.078.900	40.143.834.752

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.5. 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	554.385.785	523.019.000
Cộng	<u>2.060.542.785</u>	<u>10.010.477.552</u>

6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	442.322.495	479.752.867
Chi phí nhân công	21.690.583.970	17.126.978.768
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.962.150.271	856.102.996
Chi phí dự phòng	(2.101.430.266)	8.956.360.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.157.851.577	83.245.319.982
Chi phí bằng tiền khác	249.941.345.320	30.762.407.696
Cộng	<u>320.092.823.367</u>	<u>141.426.922.474</u>

6.7. 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 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	68.436.674.338	70.609.316.361
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	823.925.696	226.936.272
Trừ: Cỗ tức và lợi nhuận được chia	(4.482.002.207)	(3.957.713.252)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	64.778.597.827	66.878.539.381
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>12.955.719.565</u>	<u>14.713.278.664</u>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như thù lao Hội đồng quản trị không chuyên trách, chi phí phạt vi phạm hành chính, cỗ tức nhận được.

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. Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	Công ty con
3. Công ty TNHH Berjaya D2D	Công ty liên kết
4. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty TNHH Phúc Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
6. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
7. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây Dựng Gia Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
9. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
10. 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 31/12/2016 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	<u>536.250.000</u>	<u>1.331.422.530</u>
	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
Cộng	<u>-</u>	<u>28.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	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	<u>31.274.911.200</u>	<u>-</u>
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả - Xem thêm mục 5.13:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	14.599.680.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	50.188.377.361
Công ty TNHH Phúc Hiếu	-	1.350.824.178
Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây Dựng Gia Hiếu	142.666.000	88.439.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	-	37.388.250
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
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	3.700.000
Cộng	<u>14.855.022.050</u>	<u>51.701.532.039</u>
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Cổ tức phải trả - Xem thêm mục 5.17:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	6.174.000.000	12.348.000.000
Cộng	<u>6.174.000.000</u>	<u>12.348.000.000</u>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan 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 con	21.454.254.546	34.670.510
Công ty cùng tập đoàn	2.153.517.345	49.224.478

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuê đất Khu công nghiệp:
 Công ty cùng tập đoàn - 60.155.200.000

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 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	<u>3.246.759.945</u>	<u>3.769.941.143</u>

8. 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

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

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



Hồ Đức Thành
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

 Trương Lưu
 Kế toán trưởng

 Trần Thị Kim Thu
 Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2017