

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 43

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đề 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 2017.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 28/09/2017)
Ông Hồ Đức Thành	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28/09/2017)
Ông Hà Quan Dũng	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 28/09/2017)
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28/09/2017)
Ông Trương Lưu	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên
Ông Phạm Đức Tùng	Thành viên

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đức Thành	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/09/2017)
Ông Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/09/2017)
Ông Hà Quan Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/02/2018)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 03 năm 2018

Số: 18.168/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 19 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 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



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1

Huỳnh Thị Ngọc Trinh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2124-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2018

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

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 31/12/2017

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

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017 (Xem TM số 9)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		816.165.954.368	896.461.120.798
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	126.796.161.162	422.375.996.287
1. Tiền	111		21.796.161.162	8.475.996.287
2. Các khoản tương đương tiền	112		105.000.000.000	413.900.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		260.000.000.000	20.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(4.2)	260.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.918.866.218	90.351.706.150
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	6.092.209.069	26.614.903.003
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	3.588.145.576	52.062.256.599
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	13.481.978.569	11.698.076.547
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.6)	(243.466.996)	(23.529.999)
IV. Hàng tồn kho	140		383.286.248.487	363.475.506.296
1. Hàng tồn kho	141	(4.7)	383.286.248.487	363.475.506.296
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.164.678.501	257.912.065
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(4.8)	437.061.237	257.912.065
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.15)	9.426.647.178	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(4.15)	13.300.970.086	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		428.254.625.870	439.558.672.909
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(4.3)	626.315.500	637.115.500
2. Phải thu dài hạn khác	216	(4.5)	6.476.078.400	6.476.078.400
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(4.6)	(7.102.393.900)	(7.113.193.900)
II. Tài sản cố định	220		6.619.227.706	7.788.699.408
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.9)	6.525.990.565	7.682.490.927
Nguyên giá	222		15.307.389.969	15.420.571.249
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.781.399.404)	(7.738.080.322)
2. Tài sản cố định vô hình	227	(4.10)	93.237.141	106.208.481
Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.107.721.089)	(1.094.749.749)
III. Bất động sản đầu tư	230	(4.11)	119.875.367.823	126.535.187.451
1. Nguyên giá	231		301.621.976.119	298.540.441.606
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(181.746.608.296)	(172.005.254.155)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		54.263.205.632	30.391.117.823
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(4.12)	54.263.205.632	30.391.117.823
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	(4.2)	123.675.827.009	140.284.289.256
1. Đầu tư vào công ty con	251			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		48.950.000.000	60.181.579.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.950.899.242)	(11.022.395.663)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		123.820.997.700	134.559.378.971
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(4.8)	123.820.997.700	134.559.378.971
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.244.420.580.238	1.336.019.793.707

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 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017 (Xem TM số 9)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		819.738.695.282	944.055.997.014
I. Nợ ngắn hạn	310		256.044.936.254	403.988.970.999
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.13)	3.942.607.002	16.118.253.278
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.14)	192.886.740.092	269.931.134.154
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.15)	37.934.652	67.140.754.553
4. Phải trả người lao động	314	(4.16)	2.058.340.301	2.512.446.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		592.500.000	1.104.555.455
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.18)	19.616.991.380	17.834.239.633
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.17)	27.461.539.271	21.493.399.505
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(4.19)	9.448.283.556	7.854.188.409
II. Nợ dài hạn	330		563.693.759.028	540.067.026.015
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.18)	563.638.089.028	540.011.356.015
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		424.681.884.956	391.963.796.693
I. Vốn chủ sở hữu	410	(4.20.1)	424.681.884.956	391.963.796.693
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(4.20.2)	107.000.000.000	107.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	(4.20.5)	146.966.696.079	144.192.648.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	(4.20.5)	16.675.061.926	19.449.109.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.168.527.211	53.450.438.948
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		48.566.746.948	36.194.451.538
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.601.780.263	17.255.987.410
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.244.420.580.238	1.336.019.793.707

Phê duyệt

Người lập

**Hồ Đức Thành**
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 03 năm 2018

Trương Lưu
Kế toán trưởng

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 31/12/2017

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016 (Xem TM số 9)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(5.1)	241.429.696.379	215.216.929.815
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		241.429.696.379	215.216.929.815
4. Giá vốn hàng bán	11	(5.2)	163.894.079.314	134.406.069.008
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.535.617.065	80.810.860.807
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(5.3)	49.341.315.837	18.798.868.683
7. Chi phí tài chính	22	(5.4)	(247.660.721)	(602.764.390)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(5.5)	33.038.209.900	30.913.460.077
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		94.086.383.723	69.299.033.803
10. Thu nhập khác	31		410.408.770	5.416.917.896
11. Chi phí khác	32		305.616.847	830.327.815
12. Lợi nhuận khác	40		104.791.923	4.586.590.081
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		94.191.175.646	73.885.623.884
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(5.7)	18.851.586.383	14.045.509.474
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		75.339.589.263	59.840.114.410
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(4.20.4)	6.029	4.785
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(4.20.4)	6.029	4.785

Phê duyệt**Người lập****Hồ Đức Thành**
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 03 năm 2018

Trương Lưu
Kế toán trưởng

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 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016 (Xem TM số 9)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		94.191.175.646	73.885.623.884
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02	(5.6)	12.349.900.406	11.172.939.041
Các khoản dự phòng	03		(1.862.359.424)	(2.743.227.656)
Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	05		(47.517.480.137)	(18.611.975.683)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		57.161.236.491	63.703.359.586
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41.258.973.364	(31.188.653.529)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18.570.601.791)	(41.454.084.961)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(131.923.977.676)	278.053.346.600
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		10.487.502.991	(57.151.621.214)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.038.374.557)	(12.502.167.086)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.062.453.853)	(6.405.763.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(79.687.695.031)	193.054.416.173
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		(29.561.108.177)	(75.831.777.795)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(240.000.000.000)	
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24			15.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.000.000.000)	
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		56.042.643.300	33.386.412.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.662.148.283	17.934.852.017
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(199.856.316.594)	(9.510.513.778)

(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 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016 (Xem TM số 9)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.035.823.500)	(37.112.482.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(16.035.823.500)	(37.112.482.500)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(295.579.835.125)	146.431.419.895
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		422.375.996.287	275.944.576.392
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	(4.1)	126.796.161.162	422.375.996.287

Phê duyệt

Người lập

**Hồ Đức Thành**
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 03 năm 2018

Trương Lưu
Kế toán trưởng

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

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

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

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	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 2017 là 87 (31/12/2016: 86 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 khu công nghiệp, khu dân cư; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; thiết kế kết cấu công trình dân dụng; tư vấn đấu thầu.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có công ty liên kết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ vốn góp</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
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**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG****3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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.

3.4. Nợ phải thu***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản 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 đi 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 và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.5. Hàng tồn kho***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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 2017</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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất bao gồm 918m² và 144m² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất 918m² được tính khấu hao 06 năm và quyền sử dụng đất 144m² bổ sung được tính khấu hao 22 năm.

Phần mềm máy vi tính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.8. Cho thuê tài sản****Cho thuê hoạt động**

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

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

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

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Năm 2017</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.

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.11. Chi phí trả trước**

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

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, 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.

3.13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.14. Nguồn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.15. Doanh thu, thu nhập khác*****Doanh thu bán bất động sản***

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

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).

3.16. Giá vốn hàng bán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

3.18. Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Kinh doanh bất động sản	10%
▪ Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN	10%
▪ Cho thuê sạp, Ki-ốt	10%
▪ 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 Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

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

3.22. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	69.268.628	23.096.815
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.726.892.534	8.452.899.472
Các khoản tương đương tiền	105.000.000.000	413.900.000.000
Cộng	<u>126.796.161.162</u>	<u>422.375.996.287</u>

Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng, với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,3%/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 31/12/2017

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng với lãi suất từ 5,5%/năm đến 7,0%/năm.

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

	Tại ngày 31/12/2017				Tại ngày 01/01/2017			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:								
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	-	-	-	-	1.032.750	7.448.379.668	-	-
Cộng	-	-	-	-	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	5.969.287.850	-	-	83.676.726.251	6.860.725.293	-
Cộng	-	83.676.726.251	5.969.287.850	-	-	83.676.726.251	6.860.725.293	-
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhựa Trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	2.981.611.392	-	1.800.000	11.250.000.000	4.161.670.370	-
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	405.132	10.000.000.000	-	-	368.302	10.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000	3.800.000.000	-	250.000	2.500.000.000	5.075.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	1.400.000	14.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM	-	-	-	-	2.407.680	25.231.579.000	-	-
Cộng	4.975.132	48.950.000.000	2.981.611.392	-	5.945.982	60.181.579.000	4.161.670.370	-
Tổng cộng		132.626.726.251	8.950.899.242			151.306.684.919		11.022.395.663

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 Cầu Kien 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.

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

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ. Ngoại trừ, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi xác định được giá trị hợp lý vì có giá niêm yết trên thị trường.

4.3. Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	4.282.259.867	4.271.710.638
Khoản phải thu từ bán nhà và đất khu dân cư phường Thống Nhất	1.080.000.000	-
Khoản phải thu tiền chuyển QSD đất Khu dân cư phường Thống Nhất	-	3.890.000.000
Công ty TNHH Hua Luen Việt Nam	-	14.218.342.000
Các khách hàng khác	729.949.202	3.698.600.365
Phải thu các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	-	536.250.000
Cộng	<u>6.092.209.069</u>	<u>26.614.903.003</u>
Dài hạn:		
Phải thu từ khách hàng	626.315.500	637.115.500
Cộng	<u>626.315.500</u>	<u>637.115.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Trả trước cho người bán

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH MTV Hoàng Hà Phát	917.342.395	3.700.000.000
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	-	11.034.665.349
Các khách hàng khác	307.803.181	6.052.680.050
Trả trước cho các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	2.363.000.000	31.274.911.200
Cộng	<u>3.588.145.576</u>	<u>52.062.256.599</u>

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Khoản phải thu tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư phường Thống Nhất	6.632.266.800	-	6.909.888.800	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% chuyển QSD nhà và đất phường Thống Nhất	1.835.718.764	-	2.621.063.569	-
Các khoản phải thu khác	5.013.993.005	-	2.167.124.178	-
Cộng	<u>13.481.978.569</u>	<u>-</u>	<u>11.698.076.547</u>	<u>-</u>
Dài hạn:				
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 - Xem thêm mục 7	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
Các khoản phải thu khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
Cộng	<u>6.476.078.400</u>	<u>6.476.078.400</u>	<u>6.476.078.400</u>	<u>6.476.078.400</u>

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 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	7.750.822.653	404.961.757	7.163.693.900	26.970.001
Cộng	7.750.822.653	404.961.757	7.163.693.900	26.970.001

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND			Tại ngày 01/01/2017 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	1.524.049.253	404.961.757		936.920.500	26.970.001	
Cộng	7.750.822.653	404.961.757		7.163.693.900	26.970.001	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	382.662.936.215	-	360.149.483.809	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	295.796.878	-	295.796.878	-
<i>Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất - Giai đoạn 2</i>	139.371.131.000	-	247.564.342.375	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, huyện Long Thành</i>	242.996.008.337	-	112.289.344.556	-
Thành phẩm bất động sản	623.312.272	-	3.326.022.487	-
Cộng	383.286.248.487	-	363.475.506.296	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ, dụng cụ	176.082.623	131.555.815
Chi phí quảng cáo, chi phí khác	260.978.614	126.356.250
Cộng	<u>437.061.237</u>	<u>257.912.065</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	52.358.202.263	54.163.657.513
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	57.235.044.660	58.773.973.765
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng từ việc thu hồi đất cho thuê	14.198.554.053	21.498.282.090
Chi phí chờ kết chuyển khác	29.196.734	123.465.603
Cộng	<u>123.820.997.700</u>	<u>134.559.378.971</u>

(*) 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.

4.9. 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: Ngàn đồng	
					Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2017	8.279.023	321.147	6.312.537	413.364	94.500	15.420.571
Mua trong năm	-	-	-	37.400	-	37.400
Thanh lý, nhượng bán	-	(119.400)	-	(31.181)	-	(150.581)
Tại ngày 31/12/2017	<u>8.279.023</u>	<u>201.747</u>	<u>6.312.537</u>	<u>419.583</u>	<u>94.500</u>	<u>15.307.390</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	3.501.249	228.106	3.706.018	267.599	35.108	7.738.080
Khấu hao trong năm	393.797	19.250	716.970	48.783	15.100	1.193.900
Thanh lý, nhượng bán	-	(119.400)	-	(31.181)	-	(150.581)
Tại ngày 31/12/2017	<u>3.895.046</u>	<u>127.956</u>	<u>4.422.988</u>	<u>285.201</u>	<u>50.208</u>	<u>8.781.399</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	4.777.774	93.041	2.606.519	145.765	59.392	7.682.491
Tại ngày 31/12/2017	<u>4.383.977</u>	<u>73.791</u>	<u>1.889.549</u>	<u>134.382</u>	<u>44.292</u>	<u>6.525.991</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.030.279 ngàn đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. 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 01/01/2017	1.170.958	30.000	1.200.958
Tại ngày 31/12/2017	<u>1.170.958</u>	<u>30.000</u>	<u>1.200.958</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2017	1.079.750	15.000	1.094.750
Khấu hao trong năm	6.971	6.000	12.971
Tại ngày 31/12/2017	<u>1.086.721</u>	<u>21.000</u>	<u>1.107.721</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2017	91.208	15.000	106.208
Tại ngày 31/12/2017	<u>84.237</u>	<u>9.000</u>	<u>93.237</u>

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)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	ĐVT: Ngân đồng			
	Tại ngày 01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2017
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701	-	-	81.853.701
Nhà cửa vật kiến trúc	181.503.712	2.438.689	-	183.942.401
Máy móc thiết bị	3.478.149	-	-	3.478.149
Phương tiện vận tải	28.109.554	642.846	-	28.752.400
Tài sản cố định khác	3.595.325	-	-	3.595.325
Cộng	298.540.441	3.081.535	-	301.621.976
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	53.279.979	696.920	-	53.976.899
Nhà cửa vật kiến trúc	88.575.621	7.653.439	753.122	95.475.938
Máy móc thiết bị	2.704.463	468.766	-	3.173.229
Phương tiện vận tải	24.058.188	1.620.356	-	25.678.544
Tài sản cố định khác	3.387.003	54.995	-	3.441.998
Cộng	172.005.254	10.494.476	753.122	181.746.608
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	28.573.722			27.876.802
Nhà cửa vật kiến trúc	92.928.091			88.466.463
Máy móc thiết bị	773.686			304.920
Phương tiện vận tải	4.051.366			3.073.856
Tài sản cố định khác	208.322			153.327
Cộng	126.535.187			119.875.368

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 129.572.404 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. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:		
Dự án KCN Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	53.254.578.472	28.327.604.808
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	827.372.615	2.063.513.014
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	181.254.545	-
Cộng	54.263.205.632	30.391.117.823

4.13. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho người bán	1.528.566.832	1.528.566.832	1.263.231.228	1.263.231.228
Phải trả cho người bán là các bên có liên quan - Xem thêm mục 7	2.414.040.170	2.414.040.170	14.855.022.050	14.855.022.050
Cộng	3.942.607.002	3.942.607.002	16.118.253.278	16.118.253.278

4.14. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và đất phường Thống Nhất	192.126.703.852	262.106.356.825
Khách hàng trả trước tiền hạ tầng tái định cư Khu dân cư phường Thống Nhất	134.377.999	1.110.920.996
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu phố chợ Quận Thủ Đức, huyện Long Thành	423.390.274	1.209.372.129
Khách hàng trả trước tiền mua nhà mặt tiền chợ Quận Thủ Đức, huyện Long Thành	-	4.865.716.237
Khách hàng trả trước tiền chuyển QSD đất Khu dân cư Võ Thị Sáu	200.910.232	200.910.232
Khác	1.357.735	437.857.735
Cộng	192.886.740.092	269.931.134.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2017 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 31/12/2017 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-		25.064.109.394	(15.482.585.037)	(154.877.179)	9.426.647.178	
	Tại ngày 01/01/2017 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2017 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cán trừ thuế GTGT đầu vào	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.826.652.493	20.367.570.143	(15.482.585.037)	(8.711.637.599)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.415.367.526	18.032.036.945	-	(29.038.374.557)	2.590.970.086	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	104.724.716	2.030.568.255	-	(2.097.358.319)	-	37.934.652
Tiền thuế đất	-	54.794.009.818	4.122.316.608	-	(69.626.326.426)	10.710.000.000	-
Các loại thuế khác	-	-	2.415.154.738	-	(2.415.154.738)	-	-
Cộng	-	67.140.754.553	46.967.646.689	(15.482.585.037)	(111.888.851.639)	13.300.970.086	37.934.652

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2017 còn phải trả cho người lao động.

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	456.580.771	10.408.509.271
Cổ tức phải trả	26.961.958.500	11.032.830.000
<i>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - Xem thêm mục 7</i>	15.435.000.000	6.174.000.000
<i>Các cổ đông khác</i>	11.526.958.500	4.858.830.000
Thuế trước bạ chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất	43.000.000	29.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	22.560.234
Cộng	27.461.539.271	21.493.399.505

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	16.824.792.861	15.859.470.456
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	2.451.996.485	1.974.769.177
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	340.202.034	-
Cộng	19.616.991.380	17.834.239.633
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	504.743.785.818	499.780.111.235
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	43.245.009.650	40.231.244.780
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	15.649.293.560	-
Cộng	563.638.089.028	540.011.356.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	7.854.188.409	4.877.064.632
Trích lập trong năm	11.100.349.000	9.304.087.000
Tăng khác	18.465.000	199.723.823
Sử dụng trong năm	(9.080.918.853)	(6.431.068.223)
Giảm khác	(443.800.000)	(95.618.823)
Số dư cuối năm	<u>9.448.283.556</u>	<u>7.854.188.409</u>

(Xem trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn 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 01/01/2016	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 trước	-	-	-	-	-	59.840.114.410	59.840.114.410
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	53.450.438.948	391.963.796.693
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	75.339.589.263	75.339.589.263
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(31.964.952.000)	(31.964.952.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(11.100.349.000)	(11.100.349.000)
Tặng khác	-	-	-	2.774.048.000	(2.774.048.000)	443.800.000	443.800.000
Tại ngày 31/12/2017	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	86.168.527.211	424.681.884.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 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	107.000.000.000	107.000.000.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.654.984	10.654.984

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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	75.339.589.263	59.840.114.410
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(11.100.349.000)	(8.860.287.000)
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	64.239.240.263	50.979.827.410
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	6.029	4.785

4.20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2017	144.192.648.079	19.449.109.926
Tăng khác	2.774.048.000	-
Giảm khác	-	(2.774.048.000)
Tại ngày 31/12/2017	146.966.696.079	16.675.061.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	168.308.897.216	144.094.695.134
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	61.742.820.550	61.039.257.954
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	11.044.363.757	10.012.920.459
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	333.614.856	70.056.268
Cộng	<u>241.429.696.379</u>	<u>215.216.929.815</u>

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	125.813.864.042	104.799.640.201
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	25.033.770.955	21.877.549.365
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	12.715.655.523	7.728.879.442
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	330.788.794	-
Cộng	<u>163.894.079.314</u>	<u>134.406.069.008</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi bán các khoản đầu tư	25.186.520.332	169.782.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.294.054.866	13.960.191.476
Cổ tức, lợi nhuận được chia	860.740.639	4.482.002.207
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	186.893.000
Cộng	<u>49.341.315.837</u>	<u>18.798.868.683</u>

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lỗ bán các khoản đầu tư	1.154.779.000	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.071.496.421)	(602.764.390)
Chi phí tài chính khác	669.056.700	-
Cộng	<u>(247.660.721)</u>	<u>(602.764.390)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.115.996.166	19.575.517.101
Chi phí nguyên vật liệu	508.046.736	442.322.495
Chi phí đồ dùng văn phòng	605.599.196	438.653.329
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.189.571.698	1.191.127.158
Thuế, phí và lệ phí	1.938.184.346	796.700.098
Chi phí dự phòng	209.136.997	(2.101.430.266)
Chi phí quảng cáo	1.950.126.541	2.645.445.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.098.134.803	2.036.983.190
Chi phí quản lý khác	5.423.413.417	5.888.141.522
Cộng	<u>33.038.209.900</u>	<u>30.913.460.077</u>

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	508.046.736	442.322.495
Chi phí nhân công	22.559.516.166	21.594.965.147
Chi phí khấu hao	12.349.900.406	11.172.939.041
Chi phí dự phòng	209.136.997	(2.101.430.266)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.664.901.656	40.107.851.577
Chi phí bằng tiền khác	164.146.781.675	247.671.729.413
Cộng	<u>341.438.283.636</u>	<u>318.888.377.407</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	94.191.175.646	73.885.623.884
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	927.496.909	823.925.696
Trừ: Cổ tức và lợi nhuận được chia	<u>(860.740.639)</u>	<u>(4.482.002.207)</u>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	94.257.931.916	70.227.547.373
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>18.851.586.383</u>	<u>14.045.509.475</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, cổ tức nhận được.

(Xem trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. Báo cáo bộ phận

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
	Doanh thu									
Từ khách hàng bên ngoài	61.743	61.039	168.309	144.095	11.378	10.083	-	-	241.430	215.217
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	61.743	61.039	168.309	144.095	11.378	10.083	-	-	241.430	215.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
	Kết quả hoạt động kinh doanh									
Kết quả của bộ phận	39.578	39.162	42.495	39.295	(4.537)	2.354	-	-	77.536	80.811
Chi phí không phân bổ									33.038	30.914
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									44.498	49.897
Thu nhập tài chính									49.341	18.799
Chi phí tài chính									(248)	(603)
Thu nhập khác									410	5.417
Chi phí khác									306	830
Lợi nhuận trước thuế									94.191	73.886
Thuế thu nhập doanh nghiệp									18.852	14.046
									75.339	59.480

Lợi nhuận sau thuế

Các thông tin khác

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
	Tài sản không phân bổ									1.244.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
							819.739	944.056

Nợ phải trả không phân bổ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí mua sắm tài sản	29.561	75.832					29.561	75.832
Chi phí khấu hao	4.201	3.169	7.632	7.481	516	523	12.349	11.173

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

(Xem trang tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. 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 Cổ phần Xây dựng Số 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty TNHH Phúc Hiếu	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
6. Công ty Cổ phần Cầu 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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu của khách hàng - Xem thêm mục 4.3: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	536.250.000
Cộng	-	536.250.000
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu khác - Xem thêm mục 4.5: Công ty CP Cầu kiện bê tông nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400
Cộng	6.226.773.400	6.226.773.400

(Xem trang tiếp theo)

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	245.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.118.000.000	-
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>2.363.000.000</u>	<u>31.274.911.200</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả cho người bán- Xem thêm mục 4.13:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.051.904.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	854.945.000	14.599.680.000
Công ty TNHH Phúc Hiếu	380.801.000	-
Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây Dựng Gia Hiếu	88.062.000	142.666.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	27.429.250	27.429.250
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	10.898.920	47.858.920
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	37.387.880
Cộng	<u>2.414.040.170</u>	<u>14.855.022.050</u>
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Cổ tức phải trả - Xem thêm mục 4.17		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	15.435.000.000	6.174.000.000
Cộng	<u>15.435.000.000</u>	<u>6.174.000.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty cùng tập đoàn	2.500.000.000	1.950.000.000
Công ty được kiểm soát bởi các thành viên quản lý chủ chốt	1.286.778.420	1.269.834.600
Doanh thu bán nhà, đất	19.144.140.492	-
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty được kiểm soát bởi các thành viên quản lý chủ chốt	159.213.745.692	46.614.538.181
Công ty cùng tập đoàn	21.381.777.137	2.153.517.345

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

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

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 2017 VND	Năm 2016 VND
Thù lao và thưởng HĐQT	500.000.000	593.092.630
Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc	2.661.020.394	2.653.667.315
Cổ tức đã chia	392.508.000	915.852.000
Cộng	<u>3.553.528.394</u>	<u>4.162.611.945</u>

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	637.251.206	460.256.732

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một vài số liệu so sánh đã được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo kết quả Kiểm toán số 297/TB-KTNN KV XIII ngày 21 tháng 09 năm 2017 của Kiểm toán Nhà nước như được trình bày dưới đây:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Bất động sản đầu tư	126.535.187.451	123.875.191.129
<i>Nguyên giá</i>	298.540.441.606	296.188.137.294
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(172.005.254.155)	(172.312.946.165)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30.391.117.823	89.197.779.993
Chi phí trả trước dài hạn	134.559.378.971	21.621.747.693
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	67.140.754.553	11.256.954.826
Phải trả ngắn hạn khác	21.493.399.505	24.849.774.616
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.854.188.409	7.949.807.232
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	53.450.438.948	49.091.279.311

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2016 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Giá vốn hàng bán	134.406.069.008	137.033.376.925
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.913.460.077	31.009.078.900
Thu nhập khác	5.416.917.896	2.060.542.785
Chi phí khác	830.327.815	199.975.510
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.045.509.474	12.955.719.565
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	59.840.114.410	55.480.954.773

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Năm 2016 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2016 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế	73.885.623.884	68.436.674.338
Chỉ tiêu Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	11.172.939.041	9.962.150.271
Chỉ tiêu Tăng, giảm chi phí trả trước	(57.151.621.214)	(1.469.482.921)
Chỉ tiêu Tăng, giảm các khoản phải trả	278.053.346.600	229.030.946.623

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

10. 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.

Phê duyệt



**Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 19 tháng 03 năm 2018

Người lập

A blue ink signature of Trương Lưu, consisting of a stylized cursive script.

**Trương Lưu
Kế toán trưởng**