

**Mẫu CBTT/SGDHCM-02**

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

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

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

Số: 05 /CV-D2D-TCHC  
V/v: Công bố Báo cáo tài chính Quý IV/2020.

Biên Hòa, ngày 18 tháng 01 năm 2021

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

Kính gửi:

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

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

Loại thông tin công bố:

- định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) công bố Báo cáo tài chính Quý IV/2020.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 18/01/2021 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

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



**Hồ Đức Thành**





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

---

Địa chỉ : H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Mã số thuế : 3600 259 560  
Điện thoại : 84.251.3817 742 Fax : 84.251.3817 768  
Email : d2d@d2d.com.vn Website : <http://www.d2d.com.vn>

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ IV NĂM 2020**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.260.066.820.865</b>	<b>1.439.075.865.583</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>26.724.777.936</b>	<b>80.117.342.194</b>
1. Tiền	111		26.724.777.936	30.117.342.194
2. Các khoản tương đương tiền	112			50.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>936.900.000.000</b>	<b>1.083.500.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	936.900.000.000	1.083.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>112.751.141.053</b>	<b>69.943.628.798</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	28.247.673.087	26.155.989.385
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	14.048.900.827	9.918.447.692
3. Phải thu ngắn hạn nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	71.983.803.918	34.481.725.328
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.03.1	(1.529.236.779)	(612.533.607)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>161.465.641.172</b>	<b>196.375.273.222</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	161.465.641.172	196.375.273.222
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.225.260.704</b>	<b>9.139.621.369</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	82.805.233	139.621.369
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.142.455.471	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		-	9.000.000.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	4
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>743.546.630.509</b>	<b>659.568.613.385</b>
<b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.055.824.770</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	74.540.000	301.531.852
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	17.531.903.170	6.476.078.400
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.05	(6.550.618.400)	(6.777.610.252)
<b>II - Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.101.959.205</b>	<b>5.954.706.277</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	8.038.636.084	5.884.411.816
- Nguyên giá	222		23.828.595.433	20.844.820.433
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.789.959.349)	(14.960.408.617)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	63.323.121	70.294.461
- Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.200.958.230
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.137.635.109)	(1.130.663.769)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>175.052.693.617</b>	<b>168.609.843.614</b>
- Nguyên giá	231		398.316.192.580	375.668.672.566
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(223.263.498.963)	(207.058.828.952)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>96.500.178.690</b>	<b>25.573.983.609</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	96.500.178.690	25.573.983.609
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02.2</b>	<b>149.403.179.155</b>	<b>330.359.316.900</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		90.190.000.000	48.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(786.820.845)	(1.590.683.100)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		60.000.000.000	283.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>303.432.795.072</b>	<b>129.070.762.985</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	286.208.283.499	109.165.324.138
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		17.224.511.573	19.905.438.847
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.003.613.451.374</b>	<b>2.098.644.478.968</b>

3600  
CÔNG  
CƠ P  
T TRIỂN  
NG NG  
SỐ 2  
SA - T. Đ



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3		
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.034.219.009.984</b>	<b>1.287.139.525.419</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>415.345.550.368</b>	<b>642.685.756.217</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	7.092.447.815	844.323.295
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	237.909.722.224	449.878.005.121
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	21.647.978.336	30.447.084.893
4. Phải trả người lao động	314		10.434.042.056	14.153.536.107
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	87.393.163.789	100.440.000.156
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	24.902.314.863	23.744.686.521
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	1.119.487.886	1.153.964.996
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	24.846.393.399	22.024.155.129
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>618.873.459.616</b>	<b>644.453.769.201</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	618.817.789.616	644.398.099.201
7. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

2598  
GTY  
LÂN  
ĐỒ TH  
HIỆP  
NG N



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

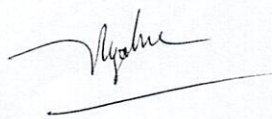
Ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	4
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	400		969.394.441.390	811.504.953.549
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	969.394.441.390	811.504.953.549
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		303.047.580.000	213.549.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	213.549.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		46.417.650.079	95.696.357.079
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		535.382.549.645	417.712.094.804
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		357.555.490.804	135.831.119.283
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		177.827.058.841	281.880.975.521
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	440		2.003.613.451.374	2.098.644.478.968

0 - C.I.C.P

Ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành



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

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	144.893.455.385	366.208.669.963	357.302.598.786	763.830.248.298
2. Các khoản giảm trừ	02					56.139.297
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		144.893.455.385	366.208.669.963	357.302.598.786	763.774.109.001
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	38.542.345.618	149.753.306.922	103.649.576.168	290.068.643.520
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		106.351.109.767	216.455.363.041	253.653.022.618	473.705.465.481
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	21.146.362.550	(25.411.054.327)	141.981.945.630	50.756.455.977
7. Chi phí tài chính	22	VI.23	(576.070.996)	252.937.465	(803.862.255)	(109.102.661)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	23.508.949.931	28.276.227.154	51.024.898.167	64.372.890.171
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		104.564.593.382	162.515.144.096	345.413.932.336	460.198.133.948
11. Thu nhập khác	31		347.049.947	107.358.877	738.731.098	493.292.515
12. Chi phí khác	32				8.815.307.888	21.210.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		347.049.947	107.358.877	(8.076.576.790)	472.082.515
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		104.911.643.329	162.622.502.973	337.337.355.546	460.670.216.463
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		21.002.974.006	52.425.377.016	66.529.541.431	112.045.648.589
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	14.469.638	(19.905.438.847)	2.680.927.274	(19.905.438.847)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		83.894.199.685	130.102.564.803	268.126.886.841	368.530.006.721
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu						

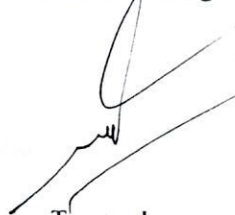
Ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		337.337.355.546	460.670.216.463
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		17.635.718.901	16.588.131.372
- Các khoản dự phòng	03		(114.150.935)	234.393.257
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(142.151.945.630)	(50.756.455.977)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>212.706.977.882</b>	<b>426.736.285.115</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(33.618.596.226)	(18.722.470.437)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		34.909.632.050	81.671.925.015
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(247.483.112.563)	157.391.712.126
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(176.986.143.225)	8.093.582.739
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(72.814.634.369)	(97.897.954.449)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		29.055.000	9.535.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.549.359.730)	(16.713.141.904)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(294.806.181.181)</b>	<b>540.569.473.205</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(97.152.016.913)	(27.489.732.594)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		170.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(986.900.000.000)	(1.293.218.878.063)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.356.500.000.000	724.208.467.104
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(41.240.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		105.797.930.561	37.665.467.903





CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		337.175.913.648	(558.834.675.650)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(95.762.296.725)	(16.062.311.275)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(95.762.296.725)	(16.062.311.275)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(53.392.564.258)	(34.327.513.720)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		80.117.342.194	114.444.855.914
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		26.724.777.936	80.117.342.194

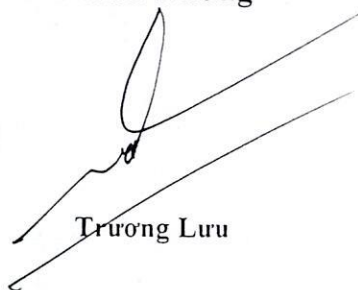
Ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám Đốc





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

### I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 11 ngày 23 tháng 12 năm 2020) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 10 là: 303.047.580.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

#### 2- Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng cơ bản, kinh doanh bất động sản, khách sạn nhà hàng, dịch vụ du lịch, ...

#### 3- Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- 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.
- Sản lập mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.

#### 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 để chuyển đổi thành tiền.

#### 5- Cấu trúc doanh nghiệp

#### 6- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Các số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty được lập có tính nhất quán và so sánh được.

### II/ KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1- Năm tài chính

Năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

### III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1- Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

#### 2- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

### IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ và các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc.
- Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí vận chuyển, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối kỳ kế toán năm, 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.

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 giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

#### 3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, theo từng đối tượng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

#### 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:  
Tài sản cố định của công ty phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản được xác định gồm giá mua và toàn bộ chi phí liên quan đến việc đưa tài sản vào sử dụng.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:  
Trích khấu hao theo TT 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

### 5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. 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 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: Được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với chuẩn mực số 05 - Bất động sản đầu tư.

### 6- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng 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.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Giá gốc bao gồm giá mua cộng 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 giảm giá đầu tư ngắn hạn, 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 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi, bổ sung TT 228 của Bộ Tài chính.

### 7- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho 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. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng.

### 8- Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, thuê đất KCN Châu Đức, tiền thuê đất KCN NT2 và các khoản trả cho các khách hàng trả lại đất thuê khu công nghiệp phân bổ dần vào các đối tượng chịu chi phí trong nhiều năm.

### 9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Ghi nhận các khoản chi phí phải trả căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

### 10- Nguồn vốn 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: Được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu của công ty khi phát hành cổ phiếu.
- Cổ phiếu quỹ: Được ghi nhận theo giá mua và trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

*Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:

Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

### 11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: Tuân thủ các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực kế toán số 14- *doanh thu và thu nhập khác*, doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Được ghi nhận phù hợp với hướng dẫn tại chuẩn mực số 14- *doanh thu và thu nhập khác*.

- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh các khoản doanh thu tiền lãi trong kỳ kế toán, chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm tài chính, cổ tức, lợi nhuận được chia hoặc căn cứ vào phương án phân phối lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết, ...

- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Được ghi nhận khi giá trị xây lắp được xác định một cách đáng tin cậy, căn cứ vào biên bản nghiệm thu khối lượng công trình hoàn thành và phiếu giá được xác định giữa chủ đầu tư và công ty, hóa đơn được lập và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

### 12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, khoản lỗ do thanh lý nhượng bán các khoản đầu tư, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục có gốc ngoại tệ, ...

- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 13- Thuế

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

- Các báo cáo thuế sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều quan điểm 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**V/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

01- Tiền	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền mặt	23.098.172	16.708.670
- Tiền gửi Ngân hàng	26.701.679.764	30.100.633.524
- Các khoản tương đương tiền(*)		50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>26.724.777.936</u></b>	<b><u>80.117.342.194</u></b>

(\*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng:

a- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai

b- Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – chi nhánh Thống Nhất

c- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai

**Cộng** = **50.000.000.000**

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>		<u>Tại ngày 01/01/2020</u>	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	936.900.000.000	936.900.000.000	1.083.500.000.000	1.083.500.000.000
<b>Dài hạn:</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	60.000.000.000	60.000.000.000	283.000.000.000	283.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 3,7%/năm đến 8,2%/năm.

Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng với lãi suất từ 5,65%/năm đến 6,2%/năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

Đầu tư	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty CP Cầu Kiện Bê tông Nhon trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	786.820.845		1.800.000	11.250.000.000	1.590.683.100	
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000			250.000	2.500.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000			1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	1.924.000	19.240.000.000			1.400.000	14.000.000.000		
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000						
<b>Cộng</b>	<b>9.099.132</b>	<b>90.190.000.000</b>	<b>786.820.845</b>		<b>4.975.132</b>	<b>48.950.000.000</b>	<b>1.590.683.100</b>	



**Công ty D2D****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**03- Các khoản phải thu khách hàng****03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	4.342.440.604		5.477.880.491	
+ Cty CP Dịch vụ Sonadezi	1.567.500.000			
+ Cty TNHH Trường Thạch	1.857.126.886	1.529.236.779	1.212.047.724	612.533.607
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	18.352.489.289		18.253.862.990	
+ Cty CP SY VINA	1.760.458.750			
+ KH khác	367.657.558		1.212.198.180	
<b>Cộng</b>	<b><u>28.247.673.087</u></b>	<b><u>1.529.236.779</u></b>	<b><u>26.155.989.385</u></b>	<b><u>612.533.607</u></b>

**03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:**

+ Cty TNHH Trường Thạch			216.991.852	216.991.852
+ KH khác	74.540.000	74.540.000	84.540.000	84.540.000
<b>Cộng</b>	<b><u>74.540.000</u></b>	<b><u>74.540.000</u></b>	<b><u>301.531.852</u></b>	<b><u>301.531.852</u></b>

**04- Các khoản phải thu khác****04.1 - Phải thu ngắn hạn khác**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P.Thống Nhất	9.995.831.800		6.995.831.800	
+ Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa.	2.861.604.000		2.397.312.000	
+ Thuế TNDN 1% tạm nộp CQSDĐ KDC Lộc An	2.368.344.550		4.475.452.029	
+ Trích lãi TGNH có kỳ hạn	56.757.083.562		20.573.068.493	
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D				
+ KH khác	940.006		40.061.006	
<b>Cộng</b>	<b><u>71.983.803.918</u></b>		<b><u>34.481.725.328</u></b>	

**04.2 - Phải thu dài hạn khác**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cấu kiện Bê tông NT2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400



**Công ty D2D****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

+ Ký quỹ đảm bảo thực

hiện dự án Chung cư

D2D

11.055.824.770

+ Khách hàng khác

249.305.000

249.305.000

249.305.000

249.305.000

**Cộng****17.531.903.170****6.476.078.400****6.476.078.400****6.476.078.400****05- Nợ xấu**

Giá gốc

Giá trị có  
thể thu hồiThời gian  
quá hạn

Giá gốc

Giá trị có  
thể thu hồi

+ Cty CP Cầu

kiện Bê tông

Nhơn Trạch 2

6.226.773.400

327.890.107

Trên 3 năm

6.226.773.400

599.514.116

+ KH khác

2.180.971.886

-

1.762.884.576

-

**Cộng****8.407.745.286****327.890.107****7.989.657.976****599.514.116****06- Trả trước cho người bán  
ngắn hạn:**Cuối kỳĐầu năm+ Công ty TNHH Xây Dựng  
Xanh

1.847.183.650

+ Công ty CP Xây Dựng số 39

2.505.541.000

+ Công ty TNHH Phúc Hiếu

11.311.338.125

+ Công ty CP Cấp nước Đồng  
Nai

2.000.000.000

2.000.000.000

+ Công ty TNHH Hoàn Thịnh  
Phát

1.596.028.300

+ Khách hàng khác

737.562.702

1.969.694.742

**Cộng****14.048.900.827****9.918.447.692****07- Hàng tồn kho**Cuối kỳĐầu năm

- Chi phí sản

xuất kinh doanh dở dang (\*)

160.842.328.900

195.751.960.950

- Thành phẩm

623.312.272

623.312.272

**Cộng****161.465.641.172****196.375.273.222**

(\*) Chi phí dở dang các dự án

+ Công trình KDC đường VTS

(gđ 1)

197.196.478

197.196.478

+ Công trình KDC P.Thống

Nhất

-

-



**Công ty D2D****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

+ Công trình KDC xã Lộc An-Long Thành	130.487.851.624	176.155.874.127
+ Công trình Chung cư D2D	24.915.755.344	19.398.890.345
+ Công trình 45 căn nhà liên kế	4.873.783.636	
+ Nhà ở xã hội Lộc An	367.741.818	
<b>Cộng</b>	<b><u>160.842.328.900</u></b>	<b><u>195.751.960.950</u></b>

**08- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Dự án KPC Quận Thủ Đức	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	69.867.350.716	870.272.965
+ Dự án thuê đất KCN Châu Đức	2.047.954.182	231.254.545
+ Dự án xây dựng VP Công ty	24.074.455.712	24.074.455.712
+ Sửa chữa lớn TSCĐ	112.417.693	-
<b>Cộng</b>	<b><u>96.500.178.690</u></b>	<b><u>25.573.983.609</u></b>

**09- Chi phí trả trước****09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
+ Công cụ, dụng cụ	82.805.233	139.621.369
+ Quảng cáo, khác		-
<b>Cộng</b>	<b><u>82.805.233</u></b>	<b><u>139.621.369</u></b>

**09.2- Chi phí trả trước dài hạn:**

+ Công cụ, dụng cụ		12.083.337
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	3.323.964.649	5.974.253.502
+ Thuê đất KCN Châu Đức	220.468.393.839	54.431.695.540
+ Tiền thuê đất KCN NT2	62.415.925.011	48.747.291.759
<b>Cộng</b>	<b><u>286.208.283.499</u></b>	<b><u>109.165.324.138</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	8.334.295.536	5.331.832.919	6.312.537.003	866.154.975	20.844.820.433
- Mua trong năm		161.920.000	1.382.610.909		1.544.530.909
- Đầu tư XD CB hoàn thành	2.033.770.909				2.033.770.909
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán			594.526.818		594.526.818
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	10.368.066.445	5.493.752.919	7.100.621.094	866.154.975	23.828.595.433
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		3.564.009.374	3.446.643.104	696.191.339	7.706.843.817
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.688.213.188	3.996.364.447	5.653.150.362	622.680.620	14.960.408.617
- Khấu hao trong năm	465.000.161	338.069.867	416.967.038	204.040.484	1.424.077.550
- Tăng khác				3.581.667	3.581.667
- Thanh lý nhượng bán			594.526.818		594.526.818
- Giảm khác	3.581.667				3.581.667
Số dư cuối kỳ	5.149.631.682	4.334.434.314	5.475.590.582	830.302.771	15.789.959.349
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
- Tại ngày đầu năm	3.646.082.348	1.335.468.472	659.386.641	243.474.355	5.884.411.816
- Tại ngày cuối kỳ	5.218.434.763	1.159.318.605	1.625.030.512	35.852.204	8.038.636.084



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
Số dư đầu năm		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
- Mua trong năm					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		<i>1.015.264.854</i>		<i>30.000.000</i>	<i>1.045.264.854</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm		1.100.663.769		30.000.000	1.130.663.769
- Khấu hao trong năm		6.971.340			6.971.340
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.107.635.109		30.000.000	1.137.635.109
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
- Tại ngày đầu năm		70.294.461			70.294.461
- Tại ngày cuối kỳ		63.323.121			63.323.121

**11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

**11.1 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Hữu hình)**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá Bất động sản hữu hình</b>				



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Số dư đầu năm	222.628.980.132	67.248.393.618	3.845.579.330	293.772.953.080
- Mua trong năm				
- Đầu tư XDCB hoàn thành	17.780.955.130	4.793.255.793	73.309.091	22.647.520.014
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	240.409.935.262	72.041.649.411	3.918.888.421	316.370.473.094
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>45.043.495.505</i>	<i>26.508.151.059</i>	<i>3.253.306.602</i>	<i>74.804.953.166</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	113.014.827.169	35.122.010.529	3.459.234.602	151.596.072.300
- Khấu hao trong năm	10.515.109.811	4.905.640.851	86.999.273	15.507.749.935
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	123.529.936.981	40.027.651.379	3.546.233.875	167.103.822.235
<b>Giá trị còn lại của BĐS hữu hình</b>				
- Tại ngày đầu năm	109.614.152.962	32.126.383.089	386.344.728	142.126.880.780
- Tại ngày cuối kỳ	116.879.998.281	32.013.998.032	372.654.546	149.266.650.859

**11.2 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Vô hình)**

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải tỏa	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá BĐS vô hình</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn</i>	<i>950.624.347</i>	<i>1.170.987.245</i>	<i>52.843.996.929</i>	<i>728.985.744</i>	<i>92.018.000</i>	<i>55.786.612.265</i>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

<i>sử dụng</i>						
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	52.520.141.316	728.985.744	92.018.000	55.462.756.652
- Khấu hao trong năm			575.422.452	121.497.624		696.920.076
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	53.095.563.768	850.483.368	92.018.000	56.159.676.728
<b>Giá trị còn lại của BĐS vô hình</b>						
- Tại ngày đầu năm			21.866.053.561	4.616.909.273		26.482.962.834
- Tại ngày cuối kỳ			21.290.631.109	4.495.411.649		25.786.042.758

**12- Phải trả người bán**

**- Phải trả người bán ngắn hạn**

+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh

Giá trị 790.586.800

Cuối kỳ

Số có khả năng trả nợ

790.586.800

+ Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh

874.985.011

874.985.011

+ Công ty TNHH Phúc Hiếu

367.471.000

Đầu năm

Số có khả năng trả nợ

367.471.000

+ Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN

4.616.061.767

4.616.061.767

+ Công ty CP Xây Dựng số 39

383.378.650

383.378.650

+ Khách hàng khác  
Trong đó: Các bên liên quan

427.435.587

427.435.587

476.852.295

476.852.295

+ Cty CP Môi trường Sonadezi

5.524.920

5.524.920

10.898.920

10.898.920

+ Cty TNHH Phúc Hiếu

367.471.000

367.471.000

**Cộng**

**7.092.447.815**

**7.092.447.815**

**844.323.295**

**844.323.295**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

13- Người mua trả tiền trước	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Lộc An	237.814.363.918	447.545.202.815
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	94.000.571	94.000.571
+ KH trả trước tiền bán nhà KDC P.Thống Nhất		2.000.000.000
+ KH trả trước tiền bán đất KDC P.Thống Nhất		
+ KH trả trước các khoản khác	1.357.735	238.801.735
<b>Cộng</b>	<b><u>237.909.722.224</u></b>	<b><u>449.878.005.121</u></b>





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**14- Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2020	Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2020
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.142.455.471	31.241.658.095	-9.078.971.187	-20.231.437	-

	Tại ngày 31/12/2020		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2020	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cần trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	11.832.854.172	(6.947.236.062)	(5.305.869.198)	-	420.251.088
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.020.928.430	64.422.433.952		(72.814.634.369)	-	28.413.128.847
Thuế thu nhập cá nhân	1.627.049.906	9.100.271.342	(1.350.301.598)	(7.736.624.796)	-	1.613.704.958
Tiền thuê đất	-	25.972.681.494	(1.330.489.611)	(15.642.191.883)	9.000.000.000	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	1.479.947.340		(1.479.947.340)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>21.647.978.336</b>	<b>112.808.188.300</b>	<b>(9.628.027.271)</b>	<b>(102.979.267.586)</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>30.447.084.893</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

<b>15- Chi phí phải trả</b>	<b><u>Cuối kỳ</u></b>	<b><u>Đầu năm</u></b>
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	1.205.605.920	847.805.920
- Giá thành kế hoạch DA KDC P.Thống Nhất	86.122.557.869	99.527.194.236
- Chi phí kiểm toán BCTC	65.000.000	65.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>87.393.163.789</u></b>	<b><u>100.440.000.156</u></b>
<b>16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b><u>Cuối kỳ</u></b>	<b><u>Đầu năm</u></b>
- Cổ tức phải trả	652.193.500	519.634.225
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	456.580.771	456.580.771
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.713.615	177.750.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.119.487.886</u></b>	<b><u>1.153.964.996</u></b>
<b>17- Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b><u>Cuối kỳ</u></b>	<b><u>Đầu năm</u></b>
<b>17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:</b>	<b>24.902.314.863</b>	<b>23.744.686.521</b>
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN Nhơn Trạch 2	22.184.579.271	21.011.070.574
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	336.660.703	340.387.395
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.381.074.889	2.393.228.552
<b>17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:</b>	<b>618.817.789.616</b>	<b>644.398.099.201</b>
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất KCN Nhơn Trạch 2	564.952.495.709	588.309.976.085
- Khách hàng trả trước tiền thuê đất làm cs GD P.TN	14.644.740.595	14.977.045.335
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	39.220.553.312	41.111.077.781
<b>Cộng</b>	<b><u>643.720.104.479</u></b>	<b><u>668.142.785.722</u></b>
<b>18. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>	<b><u>Năm nay</u></b>	<b><u>Năm trước</u></b>
Số dư đầu năm	22.024.155.129	7.358.231.833
Trích lập trong năm	18.115.843.000	31.369.530.200
Tặng khác	29.055.000	9.535.000
Chi trong năm	(11.549.359.730)	(16.713.141.904)
Giảm theo NQ ĐHCĐ	(3.773.300.000)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>24.846.393.399</u></b>	<b><u>22.024.155.129</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**19. Vốn chủ sở hữu**

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	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	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2019	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	146.966.696.079	16.675.061.926	135.831.119.283	474.344.477.028
Lãi trong năm nay						368.530.006.721	368.530.006.721
Tăng vốn trong kỳ	106.549.840.000			(106.549.840.000)			
Trích lập quỹ KTPL						(31.369.530.200)	(31.369.530.200)
Trích lập quỹ ĐTPT				55.279.501.000		(55.279.501.000)	-
Tại ngày 01/01/2020	<b>213.549.840.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>95.696.357.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>417.712.094.804</b>	<b>811.504.953.549</b>
Lãi trong năm nay						268.126.886.841	268.126.886.841
Tăng vốn trong kỳ	89.497.740.000			(89.497.740.000)			-
Chia cổ tức năm 2019, tạm ứng cổ tức năm 2020						(95.894.856.000)	(95.894.856.000)
ĐC giảm quỹ KTPL theo NQĐHĐCĐ						3.773.300.000	3.773.300.000
Trích lập quỹ KTPL						(18.115.843.000)	(18.115.843.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				40.219.033.000		(40.219.033.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>46.417.650.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>535.382.549.645</b>	<b>969.394.441.390</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

**19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
- Vốn góp của Công ty mẹ	175.341.600.000	123.480.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	90.069.840.000
<b>Cộng</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>213.549.840.000</b>

**19.3- Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2019
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.304.758	21.354.984
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.304.758	21.354.984
+ Cổ phiếu phổ thông	30.304.758	21.354.984
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.259.742	21.309.968
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

**19.4- Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	46.417.650.079	95.696.357.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

**VI/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
<b>20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)</b>		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:	279.461.081.455	686.132.451.979
<i>DT của DA khu phố chợ Quán Thủ</i>		1.325.208.456
<i>DT của DA KDC P.Thống Nhất</i>	1.556.977.914	94.262.517.170
<i>DT của DA đường 5</i>	-	106.909.661
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>	277.904.103.541	590.437.816.692
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	65.980.890.275	65.484.882.192
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	4.476.028.624	4.469.160.581
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	7.032.203.363	7.351.582.817
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	16.363.637	
- Doanh thu cho thuê đất GD	336.031.432	336.031.432
<b>Cộng</b>	<b><u>357.302.598.786</u></b>	<b><u>763.774.109.001</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)</b>		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó:	54.968.654.466	245.053.138.653
+ Giá vốn của DA Quận Thủ Đức		1.326.644.955
+ Giá vốn của DA KDC P.TN	1.136.702.160	131.882.698.295
+ Giá vốn của DA đường 5		98.600.400
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An	53.831.952.306	111.097.879.152
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	28.114.795.742	26.649.412.392
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	15.061.137.334	15.204.952.845
- Giá vốn KCN Châu Đức	4.974.211.283	2.877.606.378
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	247.244.091	
- Giá vốn HT khu đất GD P.Thống Nhất	283.533.252	283.533.252
<b>Cộng</b>	<b><u>103.649.576.168</u></b>	<b><u>290.068.643.520</u></b>
<b>22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	140.999.483.794	49.773.793.629
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	982.461.836	982.662.348
<b>Cộng</b>	<b><u>141.981.945.630</u></b>	<b><u>50.756.455.977</u></b>
<b>23- Chi phí tài chính (mã số 22)</b>		
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(803.862.255)	(109.102.661)
<b>Cộng</b>	<b><u>(803.862.255)</u></b>	<b><u>(109.102.661)</u></b>
<b>24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	38.261.627.906	46.018.563.685
- Chi phí nguyên vật liệu	399.969.448	516.588.939
- Chi phí đồ dùng văn phòng	274.792.358	373.607.833
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.092.766.844	1.150.258.771
- Thuế, phí và lệ phí	2.495.709.293	6.201.313.127
- Chi phí dự phòng	689.711.320	343.495.918
- Chi phí quảng cáo	1.768.390.909	1.019.232.555
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.337.572.729	2.124.069.476
- Chi phí quản lý khác	3.704.357.360	6.625.759.867
<b>Cộng</b>	<b><u>51.024.898.167</u></b>	<b><u>64.372.890.171</u></b>





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	399.969.448	516.588.939
- Chi phí nhân công	42.691.509.989	51.114.760.416
- Chi phí khấu hao	17.635.718.901	16.588.131.372
- Chi phí dự phòng	689.711.320	343.495.918
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.883.531.139	30.537.864.159
- Chi phí bằng tiền khác	103.386.601.164	321.724.300.318
<b>Cộng</b>	<b><u>200.687.041.961</u></b>	<b><u>420.825.141.122</u></b>

**26- Chi phí thuế TNDN hoãn lại (mã số 52)**

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

	<u>Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)</u>
Tại ngày 01/01/2020	(19.905.438.847)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	2.680.927.274
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b><u>(17.224.511.573)</u></b>

**VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC**

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng công ty Sonadezi	Công ty mẹ
Các Công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Xây dựng số 2 Đồng Nai	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang	Tổng Giám đốc công ty là TV BKS công ty này
Công ty TNHH Phúc Hiếu	TV HĐQT công ty là chủ tịch HĐTV công ty này

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai	TV HĐQT công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	TV HĐQT công ty là CTHĐQT, Tổng Giám đốc công ty này
Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân	Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Phúc Hiểu</b>		
Hợp tác, thi công xây dựng	6.734.282.818	13.333.944.545
<b>Công ty CP Cấp nước ĐN</b>		
Cung cấp dịch vụ	594.660.184	282.763.920
<b>Công ty CP dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê NM xử lý nước thải, khác	5.700.000.000	2.425.000.000
<b>Công ty CP môi trường Sonadezi</b>		
Cung cấp dịch vụ	12.046.000	123.656.000
<b>Tổng công ty Sonadezi</b>		
Cổ tức	55.566.000.000	9.261.000.000
<b>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</b>		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	171.010.909.582	1.467.200.000
<b>Công ty CP Cấu Kiện Bê tông NT2</b>		
Thuê đất tại KCN NT2	1.323.737.244	1.328.038.817

**Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

- Doanh thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất trong kỳ, số tiền : 2.526.783.280 đồng.
- Còn phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số tiền : 801.600.000 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>		
Phải trả tiền TC xây dựng	-	367.471.000
<i>Công ty CP môi trường Sonadezi</i>		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	5.524.920	10.898.920
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>5.524.920</b>	<b>378.369.920</b>
<i>Công ty CP cấp nước Đồng Nai</i>		
Tạm ứng HĐ	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>		
Tạm ứng HĐ thi công	11.311.338.125	
<i>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</i>		
Cho thuê tài sản	1.567.500.000	-
<i>Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2</i>		
Lãi vay	6.226.773.400	6.226.773.400
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>21.105.611.525</b>	<b>8.226.773.400</b>

Việc mua hàng hóa, dịch vụ và hợp tác từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Các khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cân trừ công nợ.

**VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN**

Căn cứ vào Thông tư số 155/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 06/10/2015 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có quy định “Trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ mười phần trăm ( 10% ) trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ; hoặc chuyển từ lãi ở kỳ trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại. Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng quy mô lớn phải giải trình rõ các nguyên nhân đó trong các báo cáo tài chính.”

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập trong báo cáo tài chính quý IV/2020 giảm quá 10% so với quý IV/2019 như sau:

- Lợi nhuận quý IV/2019 130.102.564.803 đồng
- Lợi nhuận quý IV/2020 83.894.199.685 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý IV/2020 so với quý IV/2019: 46.208.365.118 đồng, tương đương giảm 35,52%.

Công ty D2D

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

Nguyên nhân:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý IV/2020 thấp hơn Quý IV/2019: 221,3 tỷ đồng, tương đương giảm 60,43%.

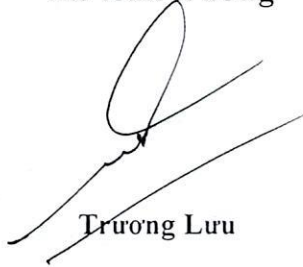
Ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành

S. C. I. C. P.