

**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 Thông 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**



**TÔNG 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 | : <a href="http://www.d2d.com.vn">http://www.d2d.com.vn</a> |

---

**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 thuế 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> |

## 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        |             |                          |                          |

## 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>        | <b>400</b> |             | <b>969.394.441.390</b>   | <b>811.504.953.549</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>969.394.441.390</b>   | <b>811.504.953.549</b>   |
| 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>          | <b>430</b> |             |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | <b>440</b> |             | <b>2.003.613.451.374</b> | <b>2.098.644.478.968</b> |

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

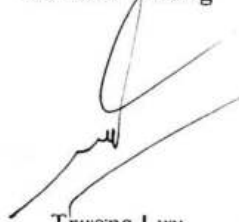
| CHỈ TIÊU                                                            | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|                                                                     |       |             | 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                                        |       |             |                 |                  |                                    |                  |

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Ngày 15 tháng 01 năm 2021

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>                                          |           |             |                          |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |             | 337.337.355.546          | 460.670.216.463        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |             |                          |                        |
| - 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        |             |                          |                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                     | 08        |             | 212.706.977.882          | 426.736.285.115        |
| - 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    |

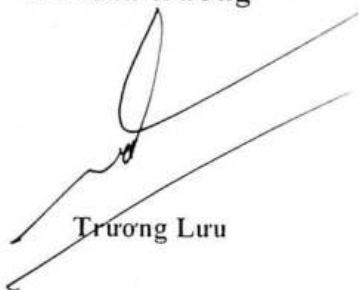
Ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám Đốc



Hồ Đức Thành



## 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.
- San lấp 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 phản 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

**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> |                       |
|--------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|                    | <u>VND</u>                 |                       | <u>VND</u>                 |                       |
|                    | <u>Giá gốc</u>             | <u>Giá trị ghi sổ</u> | <u>Giá gốc</u>             | <u>Giá trị ghi sổ</u> |
| <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.

**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

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 Kien 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> |                |

## 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 |

**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 hồi

Thời gian  
quá hạn

Giá gốc

Giá trị có  
thể thu hồi

+ Cty CP Cầu

kiện Bê tông

Nhon 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 kỳ

Đầu 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 kỳ

Đầu 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 Cộg             | 367.741.818<br><u>160.842.328.900</u> | <u>195.751.960.950</u> |

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

|                               | <u>Cuối kỳ</u>        | <u>Đầu năm</u>        |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Dự án KPC Quản Thủ          | 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>                   | <u>96.500.178.690</u> | <u>25.573.983.609</u> |

**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>        | <u>82.805.233</u> | <u>139.621.369</u> |

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>                                        | <u>286.208.283.499</u> | <u>109.165.324.138</u> |

**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 XD CB 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 |
| Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng | 45.043.495.505  | 26.508.151.059 | 3.253.306.602 | 74.804.953.166  |
| <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 XD CB 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 |
| Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn | 950.624.347      | 1.170.987.245          | 52.843.996.929          | 728.985.744       | 92.018.000           | 55.786.612.265 |

**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

Cuối kỳ

**Số có khả năng trả nợ**

Giá trị

Đầu năm

**Số có khả năng trả nợ**

+ Công ty TNHH

MTV TM XD TK Vũ

874.985.011

874.985.011

Hòa Vinh

+ Công ty TNHH

Phúc Hiếu

367.471.000

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

427.435.587

427.435.587

476.852.295

476.852.295

Trong đó: Các bên liên quan

+ 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<br>31/12/2020 | Số thuế GTGT<br>phát sinh | Số thuế GTGT được<br>khấu trừ | Số thuế GTGT<br>không được<br>khấu trừ                                      | Tại ngày<br>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<br>01/01/2020                                                      |                        |                |                |
|                                         | Phải thu               | Phải nộp                  | Phải nộp                      | Cần trừ thuế<br>GTGT đầu<br>vào/thuế TNCN<br>nộp thừa theo<br>QTT năm trước | Đã nộp                 | Phải thu       | Phải nộp       |
| Thuế giá trị<br>gia tăng                | -                      | 11.832.854.172            | (6.947.236.062)               | (5.305.869.198)                                                             | -                      | -              | 420.251.088    |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp           | 20.020.928.430         | 64.422.433.952            |                               | (72.814.634.369)                                                            | -                      | -              | 28.413.128.847 |
| Thuế thu nhập<br>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,<br>lệ phí và thuế<br>khác | -                      | 1.479.947.340             |                               | (1.479.947.340)                                                             | -                      | -              | -              |
| Cộng                                    | 21.647.978.336         | 112.808.188.300           | (9.628.027.271)               | (102.979.267.586)                                                           | 9.000.000.000          | 30.447.084.893 |                |

**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>         |
| 17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:                   | 24.902.314.863                | 23.744.686.521                |
| - 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                 |
| 17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:                    | 618.817.789.616               | 644.398.099.201               |
| - 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 ĐHĐCĐ                                                    | (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 ĐTP                             |                           |                      |                 | 55.279.501.000        |                               | (55.279.501.000)         | -                |
| Tại ngày 01/01/2020                           | 213.549.840.000           | 69.279.269.740       | (1.407.670.000) | 95.696.357.079        | 16.675.061.926                | 417.712.094.804          | 811.504.953.549  |
| 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 ĐTP                             |                           |                      |                 | 40.219.033.000        |                               | (40.219.033.000)         |                  |
| Tại ngày 31/12/2020                           | 303.047.580.000           | 69.279.269.740       | (1.407.670.000) | 46.417.650.079        | 16.675.061.926                | 535.382.549.645          | 969.394.441.390  |

**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<br>31/12/2020 | Tại ngày<br>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<br>31/12/2020 | Tại ngày<br>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

|                                                     |                               |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)</b>              | <b><u>Năm nay</u></b>         | <b><u>Năm trước</u></b>       |
| - Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó:         | 54.968.654.466                | 245.053.138.653               |
| + Giá vốn của DA Quản Thủ                           |                               | 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> | <b><u>Năm nay</u></b>         | <b><u>Năm trước</u></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>             | <b><u>Năm nay</u></b>         | <b><u>Năm trước</u></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>  | <b><u>Năm nay</u></b>         | <b><u>Năm trước</u></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<br/>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                                                   |
| Tại ngày 31/12/2020                                              | <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 HĐQT 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<br>HĐQT công ty này               |
| Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC                                                    | TV HĐQT công ty là CTHĐQT,<br>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 Hiếu</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 Cầu 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           |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b>          |                       |                      |
| Phải trả tiền TC xây dựng              | -                     | 367.471.000          |
| <b>Công ty CP môi trường Sonadezi</b>  |                       |                      |
| 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>   |
| <b>Công ty CP cấp nước Đồng Nai</b>    |                       |                      |
| Tạm ứng HĐ                             | 2.000.000.000         | 2.000.000.000        |
| <b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b>          |                       |                      |
| Tạm ứng HĐ thi công                    | 11.311.338.125        |                      |
| <b>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</b>     |                       |                      |
| Cho thuê tài sản                       | 1.567.500.000         | -                    |
| <b>Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2</b> |                       |                      |
| 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 cần 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%.

## 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%.

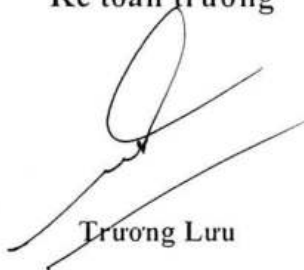
Ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Ngô Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành