



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	Fax	: 84.251.3817 768
Điện thoại	: 84.251.3817 742	Website	: http://www.d2d.com.vn
Email	: d2d@d2d.com.vn		

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2022
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Số: 254/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Lục Thị Vân**
Phó Tổng Giám đốcGiấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**
TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023**Nguyễn Thị Bích Thảo**
Kiểm toán viênGiấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4341-2019-026-1

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

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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		570.930.236.065	861.452.280.567
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		16.723.649.542	17.642.505.763
1. Tiền	111	4.1	16.723.649.542	17.642.505.763
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	280.000.000.000	537.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		280.000.000.000	537.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.741.582.112	176.665.254.670
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	27.031.339.590	83.645.336.677
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.946.043.940	52.076.455.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	43.853.973.218	42.600.621.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(2.089.774.636)	(1.657.158.661)
IV. Hàng tồn kho	140		143.816.153.816	93.991.441.499
1. Hàng tồn kho	141	4.6	143.816.153.816	93.991.441.499
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		52.648.850.595	36.153.078.635
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		89.472.806	255.907.059
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	51.961.403.815	35.897.171.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	597.973.974	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.092.709.731.537	924.560.148.868
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.051.824.770	11.051.824.770
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.5	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		8.130.853.397	6.830.129.594
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	8.020.457.458	6.773.777.813
Nguyên giá	222		26.526.873.208	23.996.297.433
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.506.415.750)	(17.222.519.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	110.395.939	56.351.781
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.158.357.291)	(1.144.606.449)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	343.017.596.007	172.209.714.771
1. Nguyên giá	231		606.255.777.407	412.633.630.839
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(263.238.181.400)	(240.423.916.068)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		45.874.295.993	142.313.493.634
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	45.874.295.993	142.313.493.634
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	85.579.709.199	91.083.838.352
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		91.200.000.000	91.200.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.620.290.801)	(116.161.648)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		599.055.452.171	501.071.147.747
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	593.484.794.554	494.276.517.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	5.570.657.617	6.794.630.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.663.639.967.602	1.786.012.429.435

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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		658.808.191.947	689.016.926.104
I. Nợ ngắn hạn	310		87.961.022.956	94.204.191.470
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	15.991.325.582	2.191.168.438
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		95.358.306	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	1.459.263.225	2.761.437.286
4. Phải trả người lao động	314	4.14	2.406.961.086	4.688.982.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	30.910.718.599	35.132.671.585
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	24.939.827.325	25.661.521.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		2.652.715.549	2.229.496.181
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	9.504.853.284	21.443.555.978
II. Nợ dài hạn	330		570.847.168.991	594.812.734.634
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	570.791.498.991	594.757.064.634
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.004.831.775.655	1.096.995.503.331
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18.1	1.004.831.775.655	1.096.995.503.331
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.18.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.18.6	85.402.098.079	82.824.841.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.18.6	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		531.835.435.910	626.576.420.586
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		520.667.323.586	474.863.065.645
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.168.112.324	151.713.354.941
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.663.639.967.602	1.786.012.429.435



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

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

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	130.948.545.474	472.312.468.762
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		130.948.545.474	472.312.468.762
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	93.396.763.647	161.244.903.983
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.551.781.827	311.067.564.779
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	19.747.400.294	43.525.000.463
6. Chi phí tài chính	22		5.504.129.153	(670.659.197)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	31.299.424.018	52.486.330.408
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.495.628.950	302.776.894.031
9. Thu nhập khác	31		861.006.280	774.778.264
10. Chi phí khác	32		12.000.000	179.936.386
11. Lợi nhuận khác	40		849.006.280	594.841.878
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.344.635.230	303.371.735.909
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	2.938.951.418	50.227.246.500
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	1.223.972.488	10.429.881.468
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.181.711.324	242.714.607.941
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.4	454	7.717
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.4	454	7.717



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		21.344.635.230	303.371.735.909
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	24.111.912.304	18.599.948.716
Các khoản dự phòng	03		5.936.745.128	(542.737.315)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.747.400.294)	(43.525.000.463)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		31.645.892.368	277.903.946.847
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		60.025.595.575	(107.337.829.339)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.824.712.317)	67.267.047.466
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(16.013.280.037)	(321.969.893.131)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(99.041.842.659)	(208.241.335.969)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(3.046.468.935)	(66.313.049.638)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.539.470.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(15.375.044.694)	(14.146.756.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(91.629.860.699)	(371.298.400.185)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(102.195.761.611)	(61.980.341.753)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(680.000.000.000)	(427.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		937.000.000.000	876.900.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.010.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.550.655.089	70.931.486.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		196.354.893.478	457.841.145.012
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.18.5	(105.643.889.000)	(105.625.017.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(105.643.889.000)	(105.625.017.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(918.856.221)	(19.082.272.173)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17.642.505.763	36.724.777.936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	16.723.649.542	17.642.505.763



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập