

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: 211/CV-D2D-TCHC
V/v: Công bố Báo cáo tài chính Quý III/2022.

Biên Hòa, ngày 18 tháng 10 năm 2022

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

Kính gửi:

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

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

Loại thông tin công bố:

☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) công bố Báo cáo tài chính Quý III/2022.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 18/10/2022 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

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



Hồ Đức Thành



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2022**

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 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		548.746.067.038	861.452.280.567
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	42.614.972.219	17.642.505.763
1. Tiền	111		12.614.972.219	17.642.505.763
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		250.000.000.000	537.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	250.000.000.000	537.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.738.590.784	176.665.254.670
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	27.088.073.367	83.645.336.677
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	15.363.799.940	52.076.455.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	14.943.876.138	42.600.621.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.03.1	(1.657.158.661)	(1.657.158.661)
IV. Hàng tồn kho	140		140.948.459.648	93.991.441.499
1. Hàng tồn kho	141	V.07	140.948.459.648	93.991.441.499
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		59.444.044.387	36.153.078.635
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	1.834.247.207	255.907.059
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	55.669.246.329	35.897.171.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.940.550.851	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.111.187.074.916	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	V.03.2	74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.04.2	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220	V.10	8.453.876.681	6.830.129.594
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	8.338.348.156	6.773.777.813
Nguyên giá	222		26.494.083.208	23.996.297.433
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.155.735.052)	(17.222.519.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	115.528.525	56.351.781
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.153.224.705)	(1.144.606.449)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	339.250.154.895	172.209.714.771
1. Nguyên giá	231		596.068.175.401	412.633.630.839
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(256.818.020.506)	(240.423.916.068)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		38.535.706.690	142.313.493.634
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	38.535.706.690	142.313.493.634
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02.2	111.083.838.352	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		(116.161.648)	(116.161.648)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		20.000.000.000	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		602.811.673.528	501.071.147.747
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	596.571.719.301	494.276.517.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.26	6.239.954.227	6.794.630.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.659.933.141.954	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 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		665.558.723.307	689.016.926.104
I. Nợ ngắn hạn	310		88.851.192.841	94.204.191.470
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	10.883.815.310	2.191.168.438
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	95.358.306	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.016.000.000	2.761.437.286
4. Phải trả người lao động	314		1.206.530.000	4.688.982.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	30.949.159.938	35.132.671.585
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	33.823.563.810	25.661.521.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.545.437.353	2.229.496.181
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	8.331.328.124	21.443.555.978
II. Nợ dài hạn	330		576.707.530.466	594.812.734.634
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	576.651.860.466	594.757.064.634
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		994.374.418.647	1.096.995.503.331
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	994.374.418.647	1.096.995.503.331
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		82.824.841.079	82.824.841.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		523.955.335.902	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		3.288.012.316	151.713.354.941
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.659.933.141.954	1.786.012.429.435



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2022

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 Thổng Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	16.230.693.764	146.692.799.284	55.055.770.698	343.626.098.756
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.230.693.764	146.692.799.284	55.055.770.698	343.626.098.756
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	17.661.926.245	37.343.493.122	45.742.443.151	94.764.314.198
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(1.431.232.481)	109.349.306.162	9.313.327.547	248.861.784.558
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	4.458.832.437	10.764.643.284	15.435.812.499	32.972.986.663
6. Chi phí tài chính	22	VI.23	-	-	-	(425.859.312)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	7.844.801.765	12.969.031.289	21.299.308.465	40.013.537.576
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.817.201.809)	107.144.918.157	3.449.831.581	242.247.092.957
9. Thu nhập khác	31		206.621.436	-	583.546.538	616.540.381
10. Chi phí khác	32		-	-	8.000.000	11.000.000
11. Lợi nhuận khác	40		206.621.436	-	575.546.538	605.540.381
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4.610.580.373)	107.144.918.157	4.025.378.119	242.852.633.338
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	21.456.060.294	182.689.925	48.315.853.987
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.25	(999.162.234)	(10.476.663)	554.675.878	269.719.240
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(3.611.418.139)	85.699.334.526	3.288.012.316	194.267.060.111



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2022

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 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.025.378.119	242.852.633.338
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	17.335.938.126	13.942.936.342
- Các khoản dự phòng	03	VI.23	-	(425.859.312)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.435.812.499)	(32.972.986.663)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		5.925.503.746	223.396.723.705
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		73.607.934.174	(60.088.498.464)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(46.957.018.149)	15.311.681.994
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(4.867.030.976)	(181.156.086.545)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(103.873.541.807)	(136.804.059.724)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(3.046.468.935)	(31.131.849.399)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.539.470.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13.112.227.854)	(13.559.369.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(92.322.849.801)	(182.491.987.854)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(85.108.803.350)	(53.671.961.672)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(620.000.000.000)	(427.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		887.000.000.000	701.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.010.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.041.916.607	60.114.097.622
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		222.933.113.257	280.332.135.950
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(105.637.797.000)	(105.612.237.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(105.637.797.000)	(105.612.237.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		24.972.466.456	(7.772.088.904)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.642.505.763	36.724.777.936
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		42.614.972.219	28.952.689.032



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2022

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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 12 ngày 20 tháng 05 năm 2021) 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 12 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 cầu kiện bê tông, cầu 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/ KỲ 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).

III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

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: Kê 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

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 TT 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

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.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

- 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 kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
01- Tiền		
- Tiền mặt	96.072.224	20.196.343
- Tiền gửi Ngân hàng	12.518.899.995	17.622.309.420
- Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
Cộng	<u>42.614.972.219</u>	<u>17.642.505.763</u>

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

a- Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Đồng Nai	10.000.000.000
b - Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – chi nhánh Đồng Nai	20.000.000.000
Cộng	<u>30.000.000.000</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/09/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	250.000.000.000	250.000.000.000	537.000.000.000	537.000.000.000

Dài hạn:

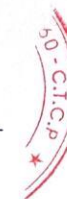
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
--------------------	----------------	----------------

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 4,7%/năm đến 6,9%/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 6,4%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022
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	Tại ngày 30/09/2022 (VND)				Tại ngày 01/01/2022 (VND)			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty CP Cầu Kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	116.161.648		1.800.000	11.250.000.000	116.161.648	
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	2.025.000	20.250.000.000			2.025.000	20.250.000.000		
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000			3.600.000	36.000.000.000		
Cộng	9.200.132	91.200.000.000	116.161.648		9.200.132	91.200.000.000	116.161.648	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

	Tại ngày 30/09/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	4.337.513.048		8.655.454.284	
+ Cty CP Dịch vụ Sonadezi	1.567.500.000			
+ Cty TNHH Trường Thạch	2.701.435.848	1.657.158.661	2.283.533.160	1.657.158.661
+ Cty CP Cầu Kien bê tông Nhon Trạch 2	1.408.411.309		1.437.700.238	
+ Cty TNHH MTV Concord Textile	1.200.000.000			
+ Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	8.556.617.366		8.556.617.366	
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	5.528.100.000		59.823.266.400	
+ Cty CP SY VINA	1.066.986.896		1.349.565.914	
+ KH khác	721.508.900		1.539.199.315	
Cộng	<u>27.088.073.367</u>	<u>1.657.158.661</u>	<u>83.645.336.677</u>	<u>1.657.158.661</u>

03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:

+ Đất và nhà tái định cư đường 5	74.540.000	74.540.000	74.540.000	74.540.000
Cộng	<u>74.540.000</u>	<u>74.540.000</u>	<u>74.540.000</u>	<u>74.540.000</u>

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	7.883.479.800		10.383.479.800	
+ Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa.	2.861.604.000		2.861.604.000	
+ Trích lãi TGNH có kỳ hạn	3.744.493.152		29.350.597.260	
+ KH khác	454.299.186		4.940.006	
Cộng	<u>14.943.876.138</u>		<u>42.600.621.066</u>	

04.2 - Phải thu dài hạn khác

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cầu 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 kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA chung cư D2D	11.051.824.770		11.051.824.770	
+ Khách hàng khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
Cộng	<u>17.527.903.170</u>	<u>6.476.078.400</u>	<u>17.527.903.170</u>	<u>6.476.078.400</u>

	Tại ngày 30/09/2022			Tại ngày 01/01/2022	
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 Nhơn Trạch 2	6.226.773.400			6.226.773.400	
+ KH khác	2.607.378.160	626.374.499	Trên 3 năm	2.607.378.160	626.374.499
Cộng	<u>8.834.151.560</u>	<u>626.374.499</u>		<u>8.834.151.560</u>	<u>626.374.499</u>

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
+ Cty TNHH Xây Dựng Xanh	-	5.153.261.900
+ Cty CP Kỹ Thuật Seen	-	339.289.887
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Cty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	8.606.745.800	13.180.447.800
+ Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	-	16.531.097.279
+ Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến	-	7.042.161.900
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	1.117.005.818	6.395.763.300
+ Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành	2.893.166.100	-
+ Khách hàng khác	746.882.222	1.434.433.522
Cộng	<u>15.363.799.940</u>	<u>52.076.455.588</u>

7- Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	140.325.147.376	93.368.129.227
- Thành phẩm	623.312.272	623.312.272
Cộng	<u>140.948.459.648</u>	<u>93.991.441.499</u>
(*) Chi phí dở dang các dự án		
+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478
+ KDC phường Thống Nhất		-
+ KDC Lộc An	69.306.586.314	67.220.497.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

+ Chung cư D2D	24.915.755.344	24.915.755.344
+ Nhà ở xã hội Lộc An	807.992.727	807.992.727
+ Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	2.782.174	2.782.174
+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	45.094.834.339	223.904.545
Cộng	<u>140.325.147.376</u>	<u>93.368.129.227</u>
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
+ Dự án KPC Quận Thủ	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	433.989.983	90.549.072.099
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	1.032.322.412	26.180.029.039
+ Dự án xây dựng VP Công ty	36.671.393.908	25.186.392.109
Cộng	<u>38.535.706.690</u>	<u>142.313.493.634</u>
09- Chi phí trả trước	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	92.245.067	255.907.059
+ Quảng cáo, khác	1.742.002.140	
Cộng	<u>1.834.247.207</u>	<u>255.907.059</u>
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	6.746.213.040	494.871.567
+ Thuê đất KCN Châu Đức	531.562.876.746	433.739.032.776
+ Tiền thuê đất KCN NT2	58.262.629.515	60.042.613.299
Cộng	<u>596.571.719.301</u>	<u>494.276.517.642</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	10.440.878.445	5.550.142.919	7.100.621.094	904.654.975	23.996.297.433
- Mua trong năm		2.461.425.775		36.360.000	2.497.785.775
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý. nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	10.440.878.445	8.011.568.694	7.100.621.094	941.014.975	26.494.083.208
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>328.530.000</i>	<i>3.606.898.374</i>	<i>5.718.010.185</i>	<i>866.154.975</i>	<i>10.519.593.534</i>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.729.347.342	4.640.530.536	5.986.851.191	865.790.551	17.222.519.620
- Khấu hao trong năm	425.673.054	319.557.709	172.826.361	15.158.308	933.215.432
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	6.155.020.396	4.960.088.245	6.159.677.552	880.948.859	18.155.735.052
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	4.711.531.103	909.612.383	1.113.769.903	38.864.424	6.773.777.813
- Tại ngày cuối kỳ	4.285.858.049	3.051.480.449	940.943.542	60.066.116	8.338.348.156

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
- Mua trong năm				67.795.000	67.795.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		97.795.000	1.268.753.230
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		1.015.264.854		30.000.000	1.045.264.854
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		1.114.606.449		30.000.000	1.144.606.449
- Khấu hao trong năm		5.228.505		3.389.751	8.618.256
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.119.834.954		33.389.751	1.153.224.705
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm		56.351.781			56.351.781
- Tại ngày cuối kỳ		51.123.276		64.405.249	115.528.525

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

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
Nguyên giá Bất động sản hữu hình				
Số dư đầu năm	244.698.906.496	81.535.118.254	4.453.886.603	330.687.911.353
- Mua trong năm				
- Đầu tư XDCB hoàn thành	127.594.203.898	56.200.466.640	159.144.444	183.953.814.982
- Tăng khác				
- Giảm khác	519.270.420			519.270.420
Số dư cuối kỳ	371.773.839.974	137.735.584.894	4.613.031.047	514.122.455.915
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>58.693.584.522</i>	<i>36.313.415.079</i>	<i>3.253.306.602</i>	<i>98.260.306.203</i>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	134.566.167.528	45.289.118.237	3.712.033.499	183.567.319.264
- Khấu hao trong năm	9.977.876.704	5.798.902.817	160.253.420	15.937.032.941
- Tăng khác				
- Giảm khác	65.618.560			65.618.560
Số dư cuối kỳ	144.478.425.672	51.088.021.054	3.872.286.919	199.438.733.645
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình				
- Tại ngày đầu năm	110.132.738.968	36.246.000.017	741.853.104	147.120.592.089
- Tại ngày cuối kỳ	227.295.414.302	86.647.563.840	740.744.128	314.683.722.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

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 toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá BĐS vô hình						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng</i>	<i>950.624.347</i>	<i>1.170.987.245</i>	<i>49.067.606.568</i>	<i>728.985.744</i>	<i>92.018.000</i>	<i>52.010.221.904</i>
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	53.670.986.220	971.980.992	92.018.000	56.856.596.804
- Khấu hao trong năm			431.566.839	91.123.218		522.690.057
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	54.102.553.059	1.063.104.210	92.018.000	57.379.286.861
Giá trị còn lại của BĐS VH						
- Tại ngày đầu năm			20.715.208.657	4.373.914.025		25.089.122.682
- Tại ngày cuối kỳ			20.283.641.818	4.282.790.807		24.566.432.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

12- Phải trả người bán

	Tại ngày 30/09/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.429.651.903	1.429.651.903		
+ Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh	-	-	816.274.561	816.274.561
+ Công ty TNHH Thịnh Phong	289.463.265	289.463.265		
+ Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN	4.868.394.484	4.868.394.484		
+ Công ty CP Xây Dựng số 39	383.378.650	383.378.650	383.378.650	383.378.650
+ Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	2.363.471.040	2.363.471.040		
+ Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến	648.576.629	648.576.629		
+ Khách hàng khác	900.879.339	900.879.339	991.515.227	991.515.227
Trong đó: Các bên liên quan				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	5.524.920	5.524.920	5.524.920	5.524.920
Cộng	<u>10.883.815.310</u>	<u>10.883.815.310</u>	<u>2.191.168.438</u>	<u>2.191.168.438</u>

13- Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	94.000.571	94.000.571
+ KH trả trước các khoản khác	1.357.735	1.357.735
Cộng	<u>95.358.306</u>	<u>95.358.306</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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 30/09/2022		Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2022	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.669.246.329		23.778.284.174	(3.985.703.686)	(20.505.735)	35.897.171.576	
	Tại ngày 30/09/2022		Trong kỳ Cần trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước			Tại ngày 01/01/2022	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp		Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		-	4.009.344.880	(4.009.344.880)		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.296.998.268		182.689.925		(3.046.468.935)	-	1.566.780.742
Thuế thu nhập cá nhân	643.552.583		5.187.175.418	(2.431.194.300)	(4.038.749.913)	-	639.216.212
Tiền thuế đất		1.016.000.000	4.016.244.336		(3.000.244.336)		-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác		-	529.830.398		(1.085.270.730)	-	555.440.332
Cộng	1.940.550.851	1.016.000.000	13.925.284.957	(6.440.539.180)	(11.170.733.914)	-	2.761.437.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

15- Chi phí phải trả	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	219.000.000	1.094.521.056
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	30.668.147.938	33.973.150.529
- Chi phí khác	62.012.000	65.000.000
Cộng	<u>30.949.159.938</u>	<u>35.132.671.585</u>
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Cổ tức phải trả	1.201.481.500	936.273.500
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	1.308.899.506	1.269.613.121
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.056.347	23.609.560
Cộng	<u>2.545.437.353</u>	<u>2.229.496.181</u>
17- Doanh thu chưa thực hiện		
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:		
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	31.103.611.287	22.967.245.432
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	336.686.463	336.675.169
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.383.266.060	2.357.600.892
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:		
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	526.390.189.469	542.833.502.598
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	14.056.659.829	14.308.694.697
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	36.205.011.168	37.614.867.339
Cộng	<u>610.475.424.276</u>	<u>620.418.586.127</u>
18. Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số dư đầu năm	21.443.555.978	24.846.393.399
Trích lập trong năm		9.204.449.000
Tăng khác		1.939.470.000
Chi trong năm	(13.112.227.854)	(14.546.756.421)
Số dư cuối kỳ	<u>8.331.328.124</u>	<u>21.443.555.978</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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 VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2021	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
Lãi trong năm nay						242.714.607.941	242.714.607.941
Chia cổ tức 2020						(60.519.484.000)	(60.519.484.000)
T/ứng cổ tức 2021						(45.389.613.000)	(45.389.613.000)
Trích lập quỹ KTPL						(9.204.449.000)	(9.204.449.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				36.407.191.000		(36.407.191.000)	-
Tại ngày 01/01/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	626.576.420.586	1.096.995.503.331
Lãi trong năm nay						3.288.012.316	3.288.012.316
Chia cổ tức 2021						(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Trích lập quỹ KTPL							-
Trích lập quỹ ĐTPT							-
Tại ngày 30/09/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	523.955.335.902	994.374.418.647

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Vốn góp của Công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

19.3- Cổ phiếu	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu phổ thông	30.304.758	30.304.758
+ 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	30.259.742
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Quỹ đầu tư phát triển	82.824.841.079	82.824.841.079
- 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	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:	3.174.898.393	293.544.748.403
<i>DT của DA khu phố chợ Quán Thủ</i>		
<i>DT của DA KDC P. Thống Nhất</i>	3.174.898.393	190.304.945
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>		293.354.443.458
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	43.186.999.357	42.833.816.029
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	3.360.596.333	2.921.618.389
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	5.043.071.221	4.054.801.451
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	38.181.820	19.090.910
- Doanh thu cho thuê đất GD	252.023.574	252.023.574
Cộng	<u>55.055.770.698</u>	<u>343.626.098.756</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó:	462.368.400	56.666.092.764
+ Giá vốn của DA KDC P.TN		
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An	462.368.400	56.666.092.764
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	21.884.410.245	18.327.157.059
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	10.053.677.062	10.895.830.631
- Giá vốn KCN Châu Đức	12.766.145.423	8.288.691.447
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	363.192.082	373.892.358
- Giá vốn HT khu đất GD P. Thống Nhất	212.649.939	212.649.939
Cộng	<u>45.742.443.151</u>	<u>94.764.314.198</u>
22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.652.275.791	32.689.448.855
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	783.536.708	283.537.808
Cộng	<u>15.435.812.499</u>	<u>32.972.986.663</u>
23- Chi phí tài chính (mã số 22)	<u>Năm nay</u>	<u>Năm nay</u>
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(425.859.312)
Cộng	-	<u>(425.859.312)</u>
24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	13.053.155.407	27.881.437.611
- Chi phí nguyên vật liệu	454.074.541	204.440.826
- Chi phí đồ dùng văn phòng	348.323.031	190.499.810
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	557.258.359	978.267.922
- Thuế, phí và lệ phí	1.150.834.870	1.816.196.377
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí quảng cáo	601.640.403	368.181.817
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.641.711.979	1.730.153.142
- Chi phí quản lý khác	3.492.309.875	6.844.360.071
Cộng	<u>21.299.308.465</u>	<u>40.013.537.576</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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	454.074.541	204.440.826
- Chi phí nhân công	15.112.777.543	30.058.291.702
- Chi phí khấu hao	17.335.938.126	13.942.936.342
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.267.528.142	43.530.908.047
- Chi phí bằng tiền khác	34.481.529.862	89.964.795.400
Cộng	<u>116.651.848.214</u>	<u>177.701.372.317</u>

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

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

	<u>Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)</u>
Tại ngày 01/01/2022	<u>(6.794.630.105)</u>
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	554.675.878
Tại ngày 30/09/2022	<u>(6.239.954.227)</u>

VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Phúc Hiếu		
Hợp tác, thi công xây dựng		38.078.013.884
Công ty CP Cấp nước ĐN		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Phúc Hiếu		
Hợp tác, thi công xây dựng		38.078.013.884
Cung cấp dịch vụ	490.595.100	471.742.640
Công ty CP dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê NM xử lý nước thải, khác	4.355.062.600	4.275.000.000
Tổng công ty Sonadezi		
Cổ tức	61.369.560.000	61.369.560.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	111.808.380.832	149.286.571.827
Công ty CP Cầu Kiện Bê tông NT2		
Thuê đất tại KCN NT2	1.294.486.551	1.318.575.357

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: 0 đồng.
- Phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán số tiền: 0 đồng.

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

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
Công ty CP Môi Trường Sonadezi		
<i>Phải trả tiền thi công, dịch vụ</i>	5.524.920	5.524.920
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
<i>Phải trả tiền thuê đất KCN Châu Đức</i>	-	23.192.227
Cộng nợ phải trả	5.524.920	28.717.147
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai		
<i>Tạm ứng HĐ</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi		
<i>Cho thuê tài sản</i>	1.567.500.000	-
Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2022

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

	Tại ngày 30/09/2022	Tại ngày 01/01/2022
Lãi vay	6.226.773.400	6.226.773.400
Phí sử dụng hạ tầng KCN NT2	2.846.111.547	1.437.700.238
Công ty cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Thi công xây dựng	8.556.617.366	8.556.617.366
Cộng nợ phải thu	21.197.002.313	18.221.091.004

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 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 16/11/2020 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 doanh nghiệp chuyển từ lãi ở kỳ quý III/2021 sang lỗ ở kỳ quý III/2022 như sau:

- Lợi nhuận quý III/2022 (3.611.418.139) đồng
- Lợi nhuận quý III/2021 85.699.334.526 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý III/2022 so với quý III/2021: 89.310.752.665 đồng,

tương đương giảm 104,2%.

Nguyên nhân:

- Quý III/2022 phát sinh doanh thu từ dự án KDC Lộc An là 3,05 tỷ đồng, trong khi đó quý III/2021 doanh thu dự án KDC Lộc An đạt 135,7 tỷ đồng. Chênh lệch doanh thu từ dự án KDC Lộc An góp phần chính làm giảm lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính quý III/2022 thấp hơn quý III/2021 6,3 tỷ đồng, tương đương giảm 58,6%, điều này cũng góp phần ảnh hưởng đến việc sụt giảm lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2022