

Số: 128/CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2

- Mã chứng khoán: **D2D**
- Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: 0251 3817742 Fax: 0251 3817768
- E-mail: d2d@d2d.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 đã được soát xét.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/08/2024 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

Chúng tôi xin 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.

Đại diện tổ chức

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính bán niên 2024.


Hô Đức Thành

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 – 38

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") để trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2024)
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2024)
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông Đình Lê Hoàng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đức Thành	Tổng Giám đốc
Ông Hà Quan Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2024

Số: 18/2024/SX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, được lập ngày 12 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng giám đốc

Giấy 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 12 tháng 08 năm 2024

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, 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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		389.816.763.858	385.911.700.754
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	47.403.659.119	29.232.278.152
1. Tiền	111		7.403.659.119	29.232.278.152
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	90.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	90.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.726.863.372	50.990.022.471
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	17.040.156.365	10.167.552.344
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	19.654.327.241	8.456.452.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	33.628.444.808	34.740.580.665
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2.596.065.042)	(2.374.562.622)
IV. Hàng tồn kho	140		205.494.502.491	153.404.975.871
1. Hàng tồn kho	141	4.7	205.494.502.491	153.404.975.871
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		69.191.738.876	62.284.424.260
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	4.285.965.119	161.833.118
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	62.826.277.635	60.200.563.033
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	2.079.496.122	1.922.028.109
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.169.711.801.613	1.172.853.164.753
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	4.5	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		83.190.645.194	13.664.765.167
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	59.617.260.571	13.574.899.572
Nguyên giá	222		81.627.443.541	33.985.995.955
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.010.182.970)	(20.411.096.383)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	23.573.384.623	89.865.595
Nguyên giá	228		24.974.193.142	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.400.808.519)	(1.178.887.635)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	344.245.557.358	356.126.622.542
1. Nguyên giá	231		648.246.856.110	646.310.304.325
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(304.001.298.752)	(290.183.681.783)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.488.396.480	65.594.338.923
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	1.488.396.480	65.594.338.923
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	83.844.768.669	83.743.756.429
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		(7.355.231.331)	(7.456.243.571)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		645.890.609.142	642.671.856.922
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	640.897.997.992	637.587.162.410
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.26	4.992.611.150	5.084.694.512
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.559.528.565.471	1.558.764.865.507

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		628.077.049.766	622.131.102.153
I. Nợ ngắn hạn	310		92.327.198.830	74.557.089.507
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	4.206.024.322	5.255.864.168
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	4.14	38.075.500	-
4. Phải trả người lao động	314		1.909.053.245	3.778.076.427
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	25.643.051.085	25.603.272.852
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	37.417.758.165	26.503.327.766
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	17.390.336.366	4.168.993.986
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	5.627.541.841	9.152.196.002
II. Nợ dài hạn	330		535.749.850.936	547.574.012.646
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	535.694.180.936	547.518.342.646
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		931.451.515.705	936.633.763.354
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19.1	931.451.515.705	936.633.763.354
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.19.2	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		89.265.077.079	89.265.077.079
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		454.592.196.960	459.774.444.609
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		459.774.444.609	441.056.209.910
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(5.182.247.649)	18.718.234.699
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.559.528.565.471	1.558.764.865.507



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2024

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.20	53.217.378.028	43.468.784.728
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		53.217.378.028	43.468.784.728
3. Giá vốn hàng bán	11	4.21	43.918.131.272	33.913.033.809
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.299.246.756	9.555.750.919
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.22	1.641.225.334	10.495.212.878
6. Chi phí tài chính	22		(101.012.240)	324.448.504
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.23	16.069.419.042	11.835.936.282
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.027.934.712)	7.890.579.011
9. Thu nhập khác	31		-	892.154.735
10. Chi phí khác	32		62.229.575	-
11. Lợi nhuận khác	40		(62.229.575)	892.154.735
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(5.090.164.287)	8.782.733.746
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.25	-	1.969.386.060
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4.26	92.083.362	(204.900.950)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(5.182.247.649)	7.018.248.636
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.4	(171)	203
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.4	(171)	203



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2024

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

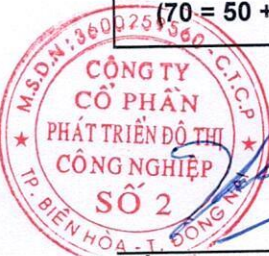
Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024

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		(5.090.164.287)	8.782.733.746
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.24	15.638.624.440	13.913.860.910
Các khoản dự phòng	03		120.490.180	609.236.490
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.641.225.334)	(10.495.212.878)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		9.027.724.999	12.810.618.268
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24.581.028.796)	1.295.716.146
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(52.089.526.620)	(4.885.073.883)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		9.446.702.068	(10.411.179.946)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(7.434.967.583)	3.422.644.961
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(164.832.955)	(3.397.864.180)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	20.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.335.921.500)	(2.591.717.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(69.131.850.387)	(3.736.855.634)
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		(9.177.496.840)	(45.859.578.239)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(180.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		90.000.000.000	260.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.480.728.194	10.290.281.372
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		87.303.231.354	44.430.703.133
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(216.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(216.600.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	50		18.171.380.967	40.477.247.499
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		29.232.278.152	16.723.649.542
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	4.1	47.403.659.119	57.200.897.041
(70 = 50 + 60 + 61)				



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2024

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 06 năm 2023 để thay đổi trụ sở chính của Công ty.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần đây nhất là 303.047.580.000 VND, được chi tiết như sau

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Việt Nam	175.341.600.000	57,9	175.341.600.000	57,9
Các đối tượng khác	Việt Nam	127.705.980.000	42,1	127.705.980.000	42,1
Cộng		303.047.580.000	100	303.047.580.000	100

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 78 (01 tháng 01 năm 2024 là: 78).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng, bao che công nghiệp.

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

1.4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2024, Công ty có phát sinh doanh thu hợp tác kinh doanh ở Khu dân cư Hữu Phước với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức từ việc bán các căn shophouse và doanh thu cho thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức. Do đó, doanh thu và giá vốn của Công ty trong kỳ này tăng đáng kể so với kỳ trước.

Bên cạnh đó, Công ty đã tắt toán nhiều khoản tiền gửi có kỳ hạn trong kỳ làm cho lãi tiền gửi có kỳ hạn kỳ này giảm mạnh so với kỳ trước, dẫn đến khoản lỗ cho giai đoạn 6 tháng đầu năm 2024 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Chi nhánh Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh ngày 14 tháng 01 năm 2016, được đặt tại Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2023.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	88.231.814	83.766.084
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.315.427.305	29.148.512.068
Các khoản tương đương tiền (*)	40.000.000.000	-
Cộng	47.403.659.119	29.232.278.152

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với lãi suất từ 2,9%/năm đến 3%/năm tại ngày 30/06/2024.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.2. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2024				Tại ngày 01/01/2024			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (a)	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (b)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	7.355.231.331	2.025.000	20.250.000.000	(*)	7.456.243.571
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2 (c)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (d)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (e)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (f)	250.000	2.500.000.000	9.350.000.000	-	250.000	2.500.000.000	7.525.000.000	-
Cộng	9.200.132	91.200.000.000		7.355.231.331	9.200.132	91.200.000.000		7.456.243.571

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.2. Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ Phần Sonadezi Bình Thuận với giá trị ghi sổ là 36.000.000.000 đồng, tương đương 9% vốn điều lệ.

(b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603443783 ngày 16 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI với giá trị ghi sổ là 20.250.000.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhựa Trạch 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 3,68% vốn điều lệ.

(d) Theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư số 16/BB-PTKCN ngày 25 tháng 02 năm 2015 về việc hợp tác đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km14 – Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi) chia sẻ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang cho Công ty và đại diện cho Công ty đứng tên góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang, với giá trị ghi sổ là 11.200.000.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

(e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302441032 ngày 12 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền với giá trị ghi sổ là 10.000.000.000 đồng, tương đương 1,35% vốn điều lệ.

(f) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000382 ngày 15 tháng 5 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi với giá trị ghi sổ là 2.500.000.000 đồng, tương đương 5% vốn điều lệ.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi trên cơ sở giá giao dịch đóng cửa trên sàn giao dịch chứng khoán Upcom tại ngày báo cáo và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28:	3.839.211.510	4.400.000
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	4.784.974.461	4.526.891.087
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	3.134.094.296
Công ty TNHH Một thành viên Corcond Textile Corporation Việt Nam	1.322.750.623	-
Các khách hàng khác (*)	3.959.125.475	2.502.166.961
Cộng	<u>17.040.156.365</u>	<u>10.167.552.344</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28:	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	8.457.418.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Kiến Minh	5.615.037.800	5.009.019.500
Các nhà cung cấp khác (*)	3.581.871.041	1.447.432.584
Cộng	<u>19.654.327.241</u>	<u>8.456.452.084</u>

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, trả trước cho các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28	22.688.549.902	-	18.999.054.000	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	7.883.479.800	-	7.883.479.800	-
Cổ tức, lãi tiền gửi dự thu	52.000.000	-	4.891.502.860	-
Các khoản phải thu khác	3.004.415.106	-	2.966.544.005	-
Cộng	33.628.444.808	-	34.740.580.665	-
Dài hạn:				
Phải thu Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D – Phường Thống Nhất	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay – Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 – Xem thêm Mục 4.28	6.226.773.400	(6.226.773.400)	6.226.773.400	(6.226.773.400)
Các khoản phải thu khác	249.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	17.527.903.170	(6.476.078.400)	17.527.903.170	(6.476.078.400)

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, lãi cho vay quá hạn thanh toán đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	9.704.712.696	558.029.254	9.684.712.696	759.531.674

Ban tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì công nợ đã tồn đọng nhiều năm.

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

	Tại ngày 30/06/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	558.029.254	Từ 1 năm đến trên 3 năm	3.134.094.296	759.531.674	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	343.845.000	-	Trên 3 năm	323.845.000	-	Trên 3 năm
Cộng	9.704.712.696	558.029.254		9.684.712.696	759.531.674	

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	170.479.432.959	-	113.935.145.105	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	85.656.600.202	-	62.112.297.319	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 2</i>	49.175.015.125	-	25.815.030.154	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	24.915.755.344	-	24.915.755.344	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Châu Đức</i>	9.640.000.000	-	-	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Lộc An</i>	807.992.727	-	807.992.727	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	197.196.478	-	197.196.478	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội phường Thống Nhất</i>	86.873.083	-	86.873.083	-
Thành phẩm bất động sản:	35.015.069.532	-	39.469.830.766	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	27.709.615.410	-	27.709.615.410	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 1</i>	6.682.141.850	-	11.136.903.084	-
<i>Dự án Khu phố chợ Quán Thủ</i>	623.312.272	-	623.312.272	-
Cộng	205.494.502.491	-	153.404.975.871	-

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2024	15.561.069.459	8.320.358.694	7.759.705.100	1.468.775.454	876.087.248	33.985.995.955
Đầu tư XD CB hoàn thành	47.064.467.586	-	-	-	576.980.000	47.641.447.586
Tại ngày 30/06/2024	62.625.537.045	8.320.358.694	7.759.705.100	1.468.775.454	1.453.067.248	81.627.443.541
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	7.191.207.410	5.690.744.382	6.519.122.255	557.914.827	452.107.509	20.411.096.383
Khấu hao trong kỳ	969.536.725	305.506.788	148.171.776	61.517.022	114.354.276	1.599.086.587
Tại ngày 30/06/2024	8.160.744.135	5.996.251.170	6.667.294.031	619.431.849	566.461.785	22.010.182.970
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	8.369.862.049	2.629.614.312	1.240.582.845	910.860.627	423.979.739	13.574.899.572
Tại ngày 30/06/2024	54.464.792.910	2.324.107.524	1.092.411.069	849.343.605	886.605.463	59.617.260.571

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.519.593.534 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất</u> <u>VND</u>	<u>Phần mềm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2024	1.170.958.230	97.795.000	1.268.753.230
Đầu tư XDCB hoàn thành	23.705.439.912	-	23.705.439.912
Tại ngày 30/06/2024	<u>24.876.398.142</u>	<u>97.795.000</u>	<u>24.974.193.142</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2024	1.128.549.129	50.338.506	1.178.887.635
Khấu hao trong kỳ	215.141.382	6.779.502	221.920.884
Tại ngày 30/06/2024	<u>1.343.690.511</u>	<u>57.118.008</u>	<u>1.400.808.519</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2024	42.409.101	47.456.494	89.865.595
Tại ngày 30/06/2024	<u>23.532.707.631</u>	<u>40.676.992</u>	<u>23.573.384.623</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.045.264.854 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	402.714.828.148	988.316.314	73.515.455	401.800.027.289
Phương tiện truyền dẫn	158.305.206.621	1.030.136.111	52.385.185	157.327.455.695
Tài sản cố định khác	5.373.119.855	44.000.000	-	5.329.119.855
Cộng	<u>648.246.856.110</u>	<u>2.062.452.425</u>	<u>125.900.640</u>	<u>646.310.304.325</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	58.506.878.994	348.460.038	-	58.158.418.956
Nhà cửa vật kiến trúc	173.219.396.918	8.382.972.850	-	164.836.424.068
Phương tiện truyền dẫn	67.808.504.500	4.914.768.283	-	62.893.736.217
Tài sản cố định khác	4.466.518.340	171.415.798	-	4.295.102.542
Cộng	<u>304.001.298.752</u>	<u>13.817.616.969</u>	<u>-</u>	<u>290.183.681.783</u>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	23.346.822.492			23.695.282.530
Nhà cửa vật kiến trúc	229.495.431.230			236.963.603.221
Phương tiện truyền dẫn	90.496.702.121			94.433.719.478
Tài sản cố định khác	906.601.515			1.034.017.313
Cộng	<u>344.245.557.358</u>			<u>356.126.622.542</u>

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 148.855.783.323 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	812.460.907	919.335.822
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	275.208.334	196.111.111
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	-	64.080.891.603
Khác	2.726.852	-
Cộng	1.488.396.480	65.594.338.923

4.12. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Phí quản lý Khu công nghiệp Châu Đức	3.887.262.438	-
Khác	398.702.681	161.833.118
Cộng	4.285.965.119	161.833.118
Dài hạn:		
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	580.868.382.147	574.742.523.843
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	54.109.334.019	55.295.989.875
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	5.462.125.904	7.137.733.764
Công cụ, dụng cụ	458.155.922	410.914.928
Cộng	640.897.997.992	637.587.162.410

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.12. Chi phí trả trước (Tiếp theo)**

(*) Là giá trị tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Châu Đức với mục đích đầu tư xây dựng nhà xưởng và cho thuê lại, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	48.124.160.020	48.824.997.300
Tiền thuê 18,8 ha đất theo Hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	190.267.082.071	193.033.980.241
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	160.234.945.854	162.568.464.486
Tiền thuê 8,8 ha đất theo Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021 (**)	58.553.273.337	59.405.990.907
Tiền thuê 6,5 ha đất theo Hợp đồng số 100/HĐTĐ-SZC-KD ngày 18/12/2023	123.688.920.865	110.909.090.909
Cộng	580.868.382.147	574.742.523.843

(**) Công ty đã ký Hợp đồng số 01/HĐCQ-SZC-KD ngày 15/12/2023 với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) về việc chuyển quyền thuê lại 3,9 ha trong một phần lô đất 8,8 ha tại KCN Châu Đức mà Công ty đã thuê từ SZC trước đây để SZC thực hiện thỏa thuận cho thuê với bên thứ ba. Giá chuyển nhượng được thực hiện theo giá thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng. Hiện tại, diện tích đất mà Công ty đang thuê còn lại là 4,9 ha.

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28:	6.125.520	44.405.031
Phải trả cho người bán:		
Công ty TNHH Xây dựng Xanh	1.163.400.150	1.234.186.513
Công ty TNHH Một thành viên Xây Dựng Thái Hưng Tiến	405.853.736	-
Khác (*)	2.630.644.916	3.977.272.624
Cộng	4.206.024.322	5.255.864.168

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, phải trả người bán ngắn hạn khác có số dư mỗi khoản phải trả dưới 10% tổng số trả phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2024 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	62.826.277.635		7.405.871.904	4.713.085.398	67.071.904	60.200.563.033	
	Tại ngày 30/06/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	665.963.864	-	4.713.085.398	4.713.085.398	164.832.955	501.130.909	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.413.532.258	-	-	-	164.832.955	1.248.699.303	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	38.075.500	740.819.639	-	530.546.242	172.197.897	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	2.951.392.497	-	2.951.392.497	-	-
Các loại thuế khác	-	-	249.300.610	-	249.300.610	-	-
Cộng	2.079.496.122	38.075.500	8.654.598.144	4.713.085.398	4.060.905.259	1.922.028.109	-

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trích trước chi phí giá vốn Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	24.963.055.758	25.423.472.564
Khác	679.995.327	179.800.288
Cộng	25.643.051.085	25.603.272.852

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	31.981.795.522	22.210.606.554
Doanh thu trả trước chuyển nhượng Khu dân cư Hữu Phước	2.556.000.000	1.452.272.727
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	2.543.248.221	2.503.742.292
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	336.714.422	336.706.193
Cộng	37.417.758.165	26.503.327.766
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	488.020.347.535	498.983.486.834
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	34.205.256.537	34.898.255.003
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	13.468.576.864	13.636.600.809
Cộng	535.694.180.936	547.518.342.646

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nhận đặt cọc chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	13.220.655.700	-
Nhận đặt cọc tiền nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức	2.394.560.000	2.394.560.000
Cổ tức phải trả	1.235.681.500	1.235.681.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	539.439.166	538.752.486
Cộng	17.390.336.366	4.168.993.986

4.18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	9.152.196.002	9.504.853.284
Tặng khác	-	20.000.000
Sử dụng trong kỳ	(3.524.654.161)	(2.951.717.000)
Số dư cuối kỳ	5.627.541.841	6.933.136.284

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp 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 sau thuế chưa phân phối và các quỹ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2023	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	531.835.435.910	1.004.831.775.655
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	7.018.248.636	7.018.248.636
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	(90.779.226.000)	(90.779.226.000)
Tại ngày 30/06/2023	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	448.074.458.546	921.070.798.291
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	18.734.944.063	18.734.944.063
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	-	(3.171.979.000)	(3.171.979.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	-	3.862.979.000	-	(3.862.979.000)	-
Tại ngày 01/01/2024	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	89.265.077.079	16.675.061.926	459.774.444.609	936.633.763.354
Lỗ trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	(5.182.247.649)	(5.182.247.649)
Tại ngày 30/06/2024	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	454.592.196.960	931.451.515.705

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
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

4.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.259.742	30.259.742

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

4.19.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.182.247.649)	7.018.248.636
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(864.426.308)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(5.182.247.649)	6.153.822.328
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(171)	203

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	40.723.392.435	33.605.742.483
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.180.439.255	3.667.773.263
<i>Doanh thu hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	5.809.090.909	-
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất</i>	371.348.346	3.667.773.263
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	6.145.530.622	6.027.253.266
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
Cộng	53.217.378.028	43.468.784.728

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.28

	11.787.579.659	4.189.796.448
--	----------------	---------------

Mục 1.4 của Bản thuyết minh này trình bày nguyên nhân doanh thu kỳ này tăng so với kỳ trước.

4.21. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	30.034.741.096	25.617.926.241
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.018.797.981	1.066.949.982
<i>Giá vốn hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	4.454.761.234	-
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Lộc An</i>	1.207.555.266	1.066.949.982
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất</i>	356.481.481	1.066.949.982
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	7.722.825.569	7.086.390.960
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	141.766.626	141.766.626
Cộng	43.918.131.272	33.913.033.809

Giá vốn hàng bán tăng do doanh thu tăng.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.22. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	1.317.192.137	10.171.179.681
Cổ tức, lợi nhuận được chia	324.033.197	324.033.197
Cộng	1.641.225.334	10.495.212.878

Mục 1.4 của Bản thuyết minh này trình bày nguyên nhân doanh thu hoạt động tài chính kỳ này giảm so với kỳ trước.

4.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.642.496.526	8.055.542.650
Chi phí nguyên vật liệu	202.593.433	234.734.655
Chi phí đồ dùng văn phòng	301.144.407	127.816.572
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.463.855.335	387.245.683
Thuế, phí và lệ phí	201.638.602	214.369.211
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	221.502.420	284.787.986
Chi phí quảng cáo	327.851.850	389.963.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.509.479.632	782.999.227
Chi phí quản lý khác	1.198.856.837	1.358.476.663
Cộng	16.069.419.042	11.835.936.282

Chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ này đã tăng đáng kể so với kỳ trước. Nguyên nhân là do chi phí lương thưởng tăng, chi phí khấu hao tài sản cố định gia tăng (do văn phòng của Công ty đã hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng), cùng với việc tổ chức du lịch cho nhân viên dẫn đến tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.

4.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	202.593.433	234.734.655
Chi phí nhân công	11.114.840.193	9.466.787.048
Chi phí khấu hao	15.638.624.440	13.913.860.910
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	221.502.420	284.787.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.894.502.169	4.087.747.848
Chi phí bằng tiền khác	33.005.014.279	22.646.125.527
Cộng	112.077.076.934	50.634.043.974

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	(5.090.164.287)	8.782.733.746
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	457.858.338	1.388.229.751
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(784.450.003)	(324.033.197)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(5.416.755.952)	9.846.930.300
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ	-	1.969.386.060

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như:

- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo qui định của pháp luật;
- Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập hoặc được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như:

- Cổ tức, lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi phí chưa có hóa đơn chứng từ trong các kỳ trước đã có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ trong kỳ này.

4.26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND
Tại ngày 01/01/2024	(5.084.694.512)
Hạch toán là chi phí /(thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	92.083.362
Tại ngày 30/06/2024	(4.992.611.150)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.27. Báo cáo bộ phận

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	Doanh thu									
Từ khách hàng bên ngoài	40.723	33.606	6.180	3.668	6.314	6.195	-	-	53.217	43.469
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	40.723	33.606	6.180	3.668	6.314	6.195	-	-	53.217	43.469

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.27. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	10.689	7.988	162	2.601	(1.551)	(1.033)	-	-	9.299	9.556
Chi phí không phân bổ									(16.069)	(11.836)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									(6.770)	(2.280)
Thu nhập tài chính									1.641	10.495
Chi phí tài chính									101	(324)
Thu nhập khác									-	892
Chi phí khác									(62)	-
Lợi nhuận trước thuế									(5.090)	8.783
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									-	(1.969)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(92)	205
Lợi nhuận sau thuế									(5.182)	7.018

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.27. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Các thông tin khác**

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024	Tại ngày 30/06/2024	Tại ngày 01/01/2024
	Tài sản không phân bổ									1.559.529
Nợ phải trả không phân bổ									628.077	622.131

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	Chi phí mua sắm tài sản	9.177	45.860	-	-	-	-	-	-	9.177
Chi phí khấu hao	11.967	10.757	1.816	1.174	1.855	1.983	-	-	15.639	13.914

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.28. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.831.118.428	4.400.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.008.093.082	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.3	<u>3.839.211.510</u>	<u>4.400.000</u>
	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn khác từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	19.645.520.902	15.956.025.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	<u>22.688.549.902</u>	<u>18.999.054.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.28. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu dài hạn khác về lãi cho vay – Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400
	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(6.125.520)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	(38.880.111)
Cộng – Xem thêm Mục 4.13	(6.125.520)	(44.405.031)
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.593.382.405	2.850.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.385.106.345	1.339.796.448
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.809.090.909	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.20	11.787.579.659	4.189.796.448
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	257.493.250	402.423.621
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	132.500.000	224.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	6.767.000	1.675.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.336.555	92.577.091
Cộng	400.096.805	720.675.712

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.28. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	20.770.389.920	6.674.874.555

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

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

Lương, thù lao và các khoản chi phí khác của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	300.000.000	294.900.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	384.000.000	363.920.000
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	270.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	270.000.000	240.000.000
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	293.833.333	279.920.000
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	24.000.000	43.920.000
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	24.000.000	43.920.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	24.000.000	43.920.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	24.000.000	43.920.000
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15/04/2024)	85.914.474	-
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	149.850.000	216.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	153.000.000	211.450.000
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	114.000.000	151.450.000
Cộng		<u>2.116.597.807</u>	<u>2.173.320.000</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.29. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

Công ty cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 30 năm; cho thuê Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 10 năm; cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 15 năm; cho thuê khu đất khu đất giáo dục phường Thống Nhất theo hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 46 năm.

Khoản tiền cho thuê cố định mỗi kỳ ghi nhận trong kỳ được chi tiết như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	40.723.392.435	33.605.742.483
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	6.129.166.984	6.010.889.628
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
Cộng	47.020.575.135	39.784.647.827

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	55.684.661.386	24.400.547.584
Trên 1 năm đến 5 năm	222.738.645.543	97.602.190.337
Trên 5 năm	355.215.576.029	436.624.165.921
Cộng	633.638.882.958	558.626.903.842

4.30. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	203	190
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	203	190

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được báo cáo lại do Công ty thực hiện điều chỉnh số tạm trích trong báo cáo trước đây theo số được phê duyệt trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 15 tháng 04 năm 2024.

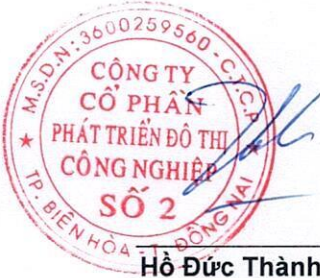
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.31. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 năm 2024