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

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
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 NĂM 2023
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

▲▼▲

RSM Vietnam

147-147 Bis Hai Bà Trưng,
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 79/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.N.H.H. - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0172-2023-026-1

Nguyễn Thị Bích Thảo
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4341-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2024

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**385.911.700.754**	**570.930.236.065**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**29.232.278.152**	**16.723.649.542**
1. Tiền	111	4.1	29.232.278.152	16.723.649.542
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**90.000.000.000**	**280.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	90.000.000.000	280.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**50.990.022.471**	**77.741.582.112**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	10.167.552.344	27.031.339.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	8.456.452.084	8.946.043.940
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.740.580.665	43.853.973.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2.374.562.622)	(2.089.774.636)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**153.404.975.871**	**143.816.153.816**
1. Hàng tồn kho	141	4.7	153.404.975.871	143.816.153.816
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**62.284.424.260**	**52.648.850.595**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		161.833.118	89.472.806
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	60.200.563.033	51.961.403.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	1.922.028.109	597.973.974
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.172.853.164.753**	**1.092.709.731.537**
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**		**13.664.765.167**	**8.130.853.397**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	13.574.899.572	8.020.457.458
Nguyên giá	222		33.985.995.955	26.526.873.208
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.411.096.383)	(18.506.415.750)
2. Tài sản cố định vô hình	227		89.865.595	110.395.939
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.178.887.635)	(1.158.357.291)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**356.126.622.542**	**343.017.596.007**
1. Nguyên giá	231		646.310.304.325	606.255.777.407
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(290.183.681.783)	(263.238.181.400)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**65.594.338.923**	**45.874.295.993**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	65.594.338.923	45.874.295.993
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**83.743.756.429**	**85.579.709.199**
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		(7.456.243.571)	(5.620.290.801)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**642.671.856.922**	**599.055.452.171**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	637.587.162.410	593.484.794.554
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	5.084.694.512	5.570.657.617
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.558.764.865.507**	**1.663.639.967.602**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**622.131.102.153**	**658.808.191.947**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**74.557.089.507**	**87.961.022.956**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.255.864.168	15.991.325.582
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		-	1.459.263.225
4. Phải trả người lao động	314	4.13	3.778.076.427	2.406.961.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	25.603.272.852	30.910.718.599
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	26.503.327.766	24.939.827.325
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		4.168.993.986	2.652.715.549
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	9.152.196.002	9.504.853.284
II. Nợ dài hạn	**330**		**547.574.012.646**	**570.847.168.991**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	547.518.342.646	570.791.498.991
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**936.633.763.354**	**1.004.831.775.655**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.17.1	**936.633.763.354**	**1.004.831.775.655**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.17.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.17.6	89.265.077.079	85.402.098.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.17.6	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		459.774.444.609	531.835.435.910
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		441.056.209.910	520.667.323.586
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.718.234.699	11.168.112.324
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.558.764.865.507**	**1.663.639.967.602**

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

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	194.833.190.232	130.948.545.474
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		194.833.190.232	130.948.545.474
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	149.485.941.768	93.396.763.647
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.347.248.464	37.551.781.827
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	16.732.178.421	19.747.400.294
6. Chi phí tài chính	22		1.835.952.770	5.504.129.153
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	29.160.602.849	31.299.424.018
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.082.871.266	20.495.628.950
9. Thu nhập khác	31		912.230.159	861.006.280
10. Chi phí khác	32		20.010.000	12.000.000
11. Lợi nhuận khác	40		892.220.159	849.006.280
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.975.091.425	21.344.635.230
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	5.735.935.621	2.938.951.418
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	485.963.105	1.223.972.488
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.753.192.699	17.181.711.324
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	746	454
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	746	454

M.S.D.N: 3600259560 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**31.975.091.425**	**21.344.635.230**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	28.870.711.360	24.111.912.304
Các khoản dự phòng	03		2.120.740.756	5.936.745.128
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.408.072.821)	(19.747.400.294)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**46.558.470.720**	**31.645.892.368**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.923.613.097	60.025.595.575
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.588.822.055)	(49.824.712.317)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(34.490.943.434)	(16.013.280.037)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(44.174.728.168)	(99.041.842.659)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(8.443.898.149)	(3.046.468.935)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		20.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(39.740.944.271)**	**(91.629.860.699)**
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		(67.233.692.595)	(102.195.761.611)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(230.000.000.000)	(680.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		420.000.000.000	937.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.388.018.026	41.550.655.089
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**142.154.325.431**	**196.354.893.478**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.17.5	(89.904.752.550)	(105.643.889.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(89.904.752.550)**	**(105.643.889.000)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**12.508.628.610**	**(918.856.221)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.723.649.542	17.642.505.763
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**29.232.278.152**	**16.723.649.542**

Hồ Đức Thành	**Trương Lưu**	**Ngô Thị Thu Hiền**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024