

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 03 năm 2026

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 Vĩnh Thạnh, Phường Trần Biên, 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 năm 2025.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/03/2026 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.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính năm 2025.

Đại diện tổ chức

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Đức Thành

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 48

023
CÔ
T
MT
RSM
PH

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, 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") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông Hồ Đức Thành	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
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm 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
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 (miễn nhiệm ngày 15 tháng 07 năm 2025)
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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên 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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, 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 năm 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 năm. 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 Việt Nam 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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 10 tháng 03 năm 2026

Số: 95/2026/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 10 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

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 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Đỗ Thành Đạt
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
6288-2023-026-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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 khác 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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		307.200.952.428	389.993.139.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	61.494.913.764	64.622.263.772
1. Tiền	111		21.494.913.764	8.622.263.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	56.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	30.000.000.000	32.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	32.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.503.233.246	63.671.023.218
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	20.906.243.437	39.444.747.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	36.724.699.962	3.823.428.397
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	23.713.908.763	24.124.288.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(3.841.618.916)	(3.721.441.156)
IV. Hàng tồn kho	140		135.477.094.217	187.304.619.254
1. Hàng tồn kho	141	4.7	135.477.094.217	187.304.619.254
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.725.711.201	41.895.233.468
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.912.958	2.204.385.535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	2.669.130.837	38.505.954.665
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	52.667.406	1.184.893.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.094.689.556.781	1.126.272.851.130
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		42.783.439.238	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	49.259.517.638	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		78.090.569.784	82.072.807.883
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	55.500.431.381	58.827.172.000
Nguyên giá	222		82.180.448.369	82.147.540.329
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.680.016.988)	(23.320.368.329)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	22.590.138.403	23.245.635.883
Nguyên giá	228		24.974.193.142	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.384.054.739)	(1.728.557.259)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	404.004.792.802	343.163.809.029
1. Nguyên giá	231		738.972.095.875	650.650.596.850
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(334.967.303.073)	(307.486.787.821)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.194.866.463	17.632.255.966
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	28.194.866.463	17.632.255.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	307.803.880.600	84.710.810.946
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		214.500.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		97.450.000.000	91.200.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.146.119.400)	(6.489.189.054)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		233.812.007.894	587.641.342.536
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	231.116.388.714	582.407.759.655
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	2.695.619.180	5.233.582.881
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.401.890.509.209	1.516.265.990.842

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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		681.707.272.821	769.467.064.144
I. Nợ ngắn hạn	310		104.917.831.363	245.889.969.283
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8.728.403.829	12.041.236.768
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.844.535.149	76.159.088.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	3.285.152.320	19.854.828.818
4. Phải trả người lao động	314	4.14	26.315.008.480	12.944.640.479
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		11.317.785.929	28.131.872.978
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	27.928.033.077	25.120.595.510
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	16.150.550.386	51.370.845.789
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.348.362.193	20.266.860.441
II. Nợ dài hạn	330		576.789.441.458	523.577.094.861
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	576.733.771.458	523.521.424.861
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		720.183.236.388	746.798.926.698
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	720.183.236.388	746.798.926.698
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	138.480.972.079	102.496.460.079
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		194.108.022.643	256.708.224.953
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		2.526.392.153	196.514.689.209
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		191.581.630.490	60.193.535.744
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.401.890.509.209	1.516.265.990.842



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	780.962.492.792	346.321.381.873
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		780.962.492.792	346.321.381.873
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	417.009.385.564	191.392.829.838
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		363.953.107.228	154.928.552.035
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.285.651.826	2.937.953.546
6. Chi phí tài chính	22	5.3	(2.343.069.654)	12.397.539
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	979.452.056
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	70.686.077.619	45.174.069.726
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		301.895.751.089	112.680.038.316
9. Thu nhập khác	31		6.649.931	-
10. Chi phí khác	32		847.357.683	1.978.754.426
11. Lợi nhuận khác	40		(840.707.752)	(1.978.754.426)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		301.055.043.337	110.701.283.890
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	58.620.329.946	22.640.949.515
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	2.537.963.701	(148.888.369)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		239.896.749.690	88.209.222.744
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	7.520	2.426
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	7.520	2.426



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		301.055.043.337	110.701.283.890
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	31.495.661.391	20.762.047.608
Các khoản dự phòng	03		(2.222.891.894)	379.824.017
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.285.651.826)	(2.937.953.546)
Chi phí lãi vay	06		-	979.452.056
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		324.042.161.008	129.884.654.025
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.792.877.223)	3.862.761.189
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		51.827.525.037	(33.899.643.383)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(55.716.705.741)	114.772.684.596
Tăng giảm chi phí trả trước	12		353.491.843.518	53.136.850.338
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(979.452.056)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(75.188.338.080)	(1.663.438.259)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.500.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(28.263.605.448)	(3.669.639.561)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		562.414.503.071	261.444.776.889
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		(98.917.017.562)	(28.245.193.854)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(30.000.000.000)	(32.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.500.000.000	90.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(220.750.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.363.576.483	7.479.056.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(311.803.441.079)	36.733.862.431
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	95.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(95.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.17.5	(253.738.412.000)	(262.788.653.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(253.738.412.000)	(262.788.653.700)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50		(3.127.350.008)	35.389.985.620
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		64.622.263.772	29.232.278.152
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	61.494.913.764	64.622.263.772



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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 Tài chính (trước đây là 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 28 tháng 08 năm 2025 để thay đổi thông tin địa chỉ đăng ký kinh doanh.

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 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	175.341.600.000	57,9	175.341.600.000	57,9
Các đối tượng khác	Đa quốc gia	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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 77 (31 tháng 12 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. 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.

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Đặc thù của Công ty là kinh doanh bất động sản nên hoạt động của Công ty không mang tính chu kỳ. Trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức cho các bên thứ ba với giá trị cao. Do đó, doanh thu, giá vốn và lợi nhuận của Công ty trong năm 2025 tăng đáng kể so với năm 2024.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có một chi nhánh 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 Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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 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, cùng với 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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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 tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
▪ Khác	02 - 10 năm

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, chủ yếu là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 35, phường Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam trong 448 tháng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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 của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 36 năm
▪ Phương tiện truyền dẫn	06 - 30 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 25 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Tỷ lệ phân chia doanh thu dựa vào tỷ lệ phần góp vốn mỗi bên trên tổng giá trị hợp đồng. Giá trị góp vốn của mỗi bên được thống nhất theo phần việc của mỗi bên chịu trách nhiệm và được chi tiết theo từng hợp đồng.

3.13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến tiền đền bù hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng từ việc thu hồi đất cho thuê và tiền thuê đất Khu công nghiệp. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là các khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

Doanh thu từ tiền cho thuê khu công nghiệp theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở Mục 3.9 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; lệ phí trước bạ; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (chi phí quảng cáo, chi phí điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế (Tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Kinh doanh bất động sản: 10%;
- Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN: 10%;
- Dịch vụ cho thuê sạp, Ki-ốt: 10%;
- Doanh thu tiền nước: 5%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách 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.

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	14.800.739	14.688.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.480.113.025	8.607.575.084
Các khoản tương đương tiền (*)	40.000.000.000	56.000.000.000
Cộng	61.494.913.764	64.622.263.772

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm tại ngày 31/12/2025.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm tại ngày 31/12/2025.

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	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 công ty liên kết:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (a)	21.450.000	214.500.000.000	(*)	-	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (b)	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (c)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	(233.961.209)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	(6.489.189.054)
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhựa Trạch 2 (d)	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 (e)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	(3.912.158.191)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (f)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (g)	500.000	8.750.000.000	15.153.500.000	-	250.000	2.500.000.000	7.750.000.000	-
Cộng	9.450.132	97.450.000.000	(4.146.119.400)		9.200.132	91.200.000.000		(6.489.189.054)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4202024314 ngày 02 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ Phần Sonadezi Khánh Hòa với giá trị ghi sổ là 214.500.000.000 đồng, tương đương 39% vốn điều lệ.

(b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 số 3401205899 ngày 14 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng 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.

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 số 3603443783 ngày 16 tháng 11 năm 2021 do Sở Tài chính 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.

(d) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 số 3600810322 ngày 14 tháng 11 năm 2024 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhơn Trạch 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 4,89% vốn điều lệ.

(e) 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 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 3,97% vốn điều lệ.

(f) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 số 0302441032 ngày 16 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính 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.

(g) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 số 3600890938 ngày 07 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi với giá trị ghi sổ là 8.750.000.000 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 niêm yết 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 còn lại 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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	4.405.660.287	2.895.323.272
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	4.921.210.123	4.744.229.489
Công ty TNHH Aeonmed Miền Nam	3.405.753.252	3.405.753.252
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	3.134.094.296
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Dược & Hóa mỹ phẩm Green Hoàng Thiên	2.928.791.250	2.928.791.250
Công ty TNHH Bestful Metal Household Product (Việt Nam)	-	4.994.286.000
Các khách hàng khác (*)	2.110.734.229	17.342.270.200
Cộng	20.906.243.437	39.444.747.759

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	18.885.986.050	52.647.027
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Harding	6.026.132.350	-
Các nhà cung cấp khác (*)	9.812.581.562	1.770.781.370
Cộng	36.724.699.962	3.823.428.397

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trả trước các nhà cung cấp khác 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 Vĩnh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 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 7	17.536.785.316	-	12.644.534.901	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa dự án Khu dân cư phường Trăn Biên	4.265.507.800	-	7.883.479.800	-
Cổ tức, lãi tiền gửi dự thu	1.272.475.464	-	350.400.121	-
Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	500.000.000	-	2.861.604.000	-
Các khoản phải thu khác	139.140.183	-	384.269.396	-
Cộng	23.713.908.763	-	24.124.288.218	-
Dài hạn:				
Phải thu Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện cho dự án:				
Khu dân cư xã Long Thành	31.731.614.468	-	-	-
Chung cư D2D – phường Trăn Biên	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay – Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông Nhựa Trach 2	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	49.259.517.638	(6.476.078.400)	17.527.903.170	(6.476.078.400)

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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025			
	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 và khó có khả năng thu hồi	10.568.928.096	176.690.780	10.753.468.896	481.409.340		
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, lãi cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:						
	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
	3.134.094.296	-	Trên 3 năm Từ 1 năm đến trên 3 năm	3.134.094.296	-	Trên 3 năm Từ 6 tháng đến trên 3 năm
	1.208.060.400	176.690.780		1.392.601.200	481.409.340	
	10.568.928.096	176.690.780		10.753.468.896	481.409.340	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	128.189.518.535	-	180.017.043.572	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Long Thành</i>	56.721.208.067	-	76.798.463.393	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn 2</i>	27.948.131.284	-	56.882.762.547	-
<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>	15.079.681.745	-	20.328.000.000	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Lộc An</i>	3.240.672.534	-	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 Trần Biên</i>	86.873.083	-	86.873.083	-
Thành phẩm bất động sản:	7.287.575.682	-	7.287.575.682	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn 1</i>	6.664.263.410	-	6.664.263.410	-
<i>Dự án Khu phố chợ Quần Thủ</i>	623.312.272	-	623.312.272	-
Cộng	135.477.094.217	-	187.304.619.254	-

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	63.138.669.944	8.320.358.694	7.766.668.989	1.468.775.454	1.453.067.248	82.147.540.329
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	38.800.000	-	38.800.000
Giảm khác	(2.993.812)	-	(2.898.148)	-	-	(5.891.960)
Tại ngày 31/12/2025	63.135.676.132	8.320.358.694	7.763.770.841	1.507.575.454	1.453.067.248	82.180.448.369
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	9.054.706.576	6.277.474.014	6.746.664.470	631.008.978	610.514.291	23.320.368.329
Khấu hao trong năm	2.428.894.944	374.670.529	305.547.816	113.636.190	136.899.180	3.359.648.659
Tại ngày 31/12/2025	11.483.601.520	6.652.144.543	7.052.212.286	744.645.168	747.413.471	26.680.016.988
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	54.083.963.368	2.042.884.680	1.020.004.519	837.766.476	842.552.957	58.827.172.000
Tại ngày 31/12/2025	51.652.074.612	1.668.214.151	711.558.555	762.930.286	705.653.777	55.500.431.381

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.461.488.079 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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Tại ngày 31/12/2025	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	1.664.659.749	63.897.510	1.728.557.259
Khấu hao trong năm	641.938.476	13.559.004	655.497.480
Tại ngày 31/12/2025	2.306.598.225	77.456.514	2.384.054.739
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	23.211.738.393	33.897.490	23.245.635.883
Tại ngày 31/12/2025	22.569.799.917	20.338.486	22.590.138.403

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm 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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	462.932.997.307	58.991.008.974	111.725.000	404.053.713.333
Phương tiện truyền dẫn	188.812.277.227	29.455.921.532	13.706.481	159.370.062.176
Tài sản cố định khác	5.373.119.855	-	-	5.373.119.855
Cộng	738.972.095.875	88.446.930.506	125.431.481	650.650.596.850
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	59.552.259.108	696.920.076	-	58.855.339.032
Nhà cửa vật kiến trúc	191.341.126.824	16.325.519.000	-	175.015.607.824
Phương tiện truyền dẫn	79.205.345.332	10.192.605.169	-	69.012.740.163
Tài sản cố định khác	4.868.571.809	265.471.007	-	4.603.100.802
Cộng	334.967.303.073	27.480.515.252	-	307.486.787.821
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	22.301.442.378			22.998.362.454
Nhà cửa vật kiến trúc	271.591.870.483			229.038.105.509
Phương tiện truyền dẫn	109.606.931.895			90.357.322.013
Tài sản cố định khác	504.548.046			770.019.053
Cộng	404.004.792.802			343.163.809.029

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 194.105.010.262 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 Vĩnh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	27.674.669.780	990.460.907
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	122.196.296	16.227.598.644
Khác	-	16.196.028
Cộng	28.194.866.463	17.632.255.966

4.12. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	175.778.785.213	523.361.769.073
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	50.549.366.451	52.922.678.163
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	4.640.558.537	5.714.748.835
Công cụ, dụng cụ	147.678.513	408.563.584
Cộng	231.116.388.714	582.407.759.655

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 15/HĐTD-SZC-KD ngày 19/11/2015	41.779.576.412	43.052.050.816
Tiền thuê 18,8 ha đất theo Hợp đồng số 70/HĐTD-SZC-KD ngày 10/09/2020	-	167.595.435.529
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 81/HĐTD-SZC-KD ngày 09/07/2021	36.350.708.155	157.901.427.222
Tiền thuê 8,8 ha đất theo Hợp đồng số 82/HĐTD-SZC-KD ngày 25/10/2021	56.326.249.542	58.041.769.830
Tiền thuê 6,5 ha đất theo Hợp đồng số 100/HĐTD-SZC-KD ngày 18/12/2023	41.322.251.104	96.771.085.676
Cộng	175.778.785.213	523.361.769.073

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức cho các bên thứ ba, diện tích đất mà Công ty đang thuê còn lại sau chuyển nhượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	11,9 ha	11,9 ha
Hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	-	16,8 ha
Hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	3,1 ha	13,1 ha
Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	4,9 ha	4,9 ha
Hợp đồng số 100/HĐTĐ-SZC-KD ngày 18/12/2023	2,3 ha	5,1 ha

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND		Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	2.669.130.837		7.214.529.934	43.045.824.259		5.529.503	38.505.954.665
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND			Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	52.667.406	-	71.361.793.007	43.045.824.259	27.183.742.886	1.184.893.268	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.160.803.819	58.620.329.946	-	75.188.338.080	-	19.728.811.953
Thuế thu nhập cá nhân	-	124.348.501	12.755.579.990	-	12.757.248.354	-	126.016.865
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.824.971.833	-	3.824.971.833	-	-
Các loại thuế khác	-	-	1.285.000.000	-	1.285.000.000	-	-
Cộng	52.667.406	3.285.152.320	147.847.674.776	43.045.824.259	120.239.301.153	1.184.893.268	19.854.828.818

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2025 còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2025.

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	22.228.888.057	22.223.838.636
Doanh thu cho thuê đất phường Trần Biên làm cơ sở giáo dục	3.088.954.655	336.722.854
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành	2.610.190.365	2.560.034.020
Cộng	27.928.033.077	25.120.595.510
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	454.936.422.977	477.056.920.156
Doanh thu cho thuê đất phường Trần Biên làm cơ sở giáo dục	90.467.062.608	13.300.552.716
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành	31.330.285.873	33.163.951.989
Cộng	576.733.771.458	523.521.424.861

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhận đặt cọc chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	10.268.148.000	45.908.652.203
Nhận đặt cọc tiền thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức	3.721.484.771	3.721.484.771
Cổ tức phải trả	2.150.204.000	1.706.783.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.713.615	33.925.615
Cộng	16.150.550.386	51.370.845.789

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. 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	VND
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
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	-	-	(263.259.755.400)	(263.259.755.400)
Lãi trong năm 2024	-	-	-	-	-	88.209.222.744	88.209.222.744
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	-	-	-	-	(14.784.304.000)	(14.784.304.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024	-	-	-	13.231.383.000	-	(13.231.383.000)	-
Tại ngày 01/01/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	256.708.224.953	746.798.926.698
Chia cổ tức năm 2024 (*)	-	-	-	-	-	(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Lãi trong năm 2025	-	-	-	-	-	239.896.749.690	239.896.749.690
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 (*)	-	-	-	-	-	(12.330.607.200)	(12.330.607.200)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2025 (*)	-	-	-	35.984.512.000	-	(35.984.512.000)	-
Tại ngày 31/12/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	138.480.972.079	16.675.061.926	194.108.022.643	720.183.236.388

(*) Chi trả cổ tức năm 2024 và tạm trích lập các quỹ năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-D2D/ĐHCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2025.

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 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

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
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.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	239.896.749.690	88.209.222.744
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(12.330.607.200)	(14.784.304.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	227.566.142.490	73.424.918.744
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.520	2.426

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 là số tạm tính.

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.5. Cổ tức**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	1.706.783.200	1.235.681.500
Cổ tức phải trả	254.181.832.800	263.259.755.400
Cổ tức đã trả trên tổng số cổ phần của cổ phiếu phổ thông	(253.738.412.000)	(262.788.653.700)
Số dư cuối năm	2.150.204.000	1.706.783.200

4.17.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2025	102.496.460.079	16.675.061.926
Trích trong năm	35.984.512.000	-
Tại ngày 31/12/2025	138.480.972.079	16.675.061.926

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	672.993.118.682	251.499.091.106
<i>Doanh thu chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức</i>	673.845.889.591	102.989.368.190
<i>Doanh thu hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước (*)</i>	(852.770.909)	5.809.090.909
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư Lộc An</i>	-	137.297.341.668
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư phường Trần Biên</i>	-	5.403.290.339
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	91.731.867.442	82.463.474.799
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	12.712.897.303	12.022.784.536
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và xã Long Thành	3.524.609.365	336.031.432
Cộng	780.962.492.792	346.321.381.873

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7 11.989.628.070 15.639.515.084

Mục 1.5 của Bản thuyết minh này trình bày nguyên nhân doanh thu năm nay tăng so với năm trước.

(*) Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã thống nhất điều chỉnh tỷ lệ phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh liên quan đến các căn shophouse đã bán tại Khu dân cư Hữu Phước theo kết quả kiểm tra của Kiểm toán Nhà Nước. Theo đó, Công ty đã điều chỉnh giảm doanh thu với giá trị là 852.770.909 VND vào kết quả kinh doanh năm nay.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	342.748.189.685	122.804.508.463
<i>Giá vốn chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức</i>	341.311.641.814	50.035.425.677
<i>Giá vốn hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	-	5.017.420.553
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Lộc An</i>	1.383.327.871	66.281.638.424
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư phường Trần Biên</i>	53.220.000	1.470.023.809
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	54.668.873.524	50.349.543.099
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	17.433.035.603	17.955.245.024
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và xã Long Thành	2.159.286.752	283.533.252
Cộng	417.009.385.564	191.392.829.838

Giá vốn hàng bán tăng cùng chiều với doanh thu trong năm.

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.343.069.654)	(967.054.517)
Chi phí lãi vay	-	979.452.056
Cộng	(2.343.069.654)	12.397.539

Chi phí tài chính giảm mạnh do trong năm Công ty chủ yếu hoàn nhập các khoản dự phòng lỗ tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	54.387.966.012	31.664.800.988
Chi phí nguyên vật liệu	404.447.461	479.153.324
Chi phí đồ dùng văn phòng	363.616.260	559.197.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.537.435.822	2.766.683.968
Thuế, phí và lệ phí	735.587.244	305.925.985
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	140.799.064	1.346.878.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.268.409.448	5.292.782.143
Chi phí khác	3.847.816.308	2.758.647.761
Cộng	70.686.077.619	45.174.069.726

Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm nay đã tăng đáng kể so với năm trước. Nguyên nhân là do chi phí lương thưởng tăng, đồng thời việc tổ chức du lịch cho nhân viên cùng với các khoản chi cho hoạt động truyền thông cũng làm chi phí dịch vụ mua ngoài tăng cao.

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	404.447.461	479.153.324
Chi phí nhân công	57.616.487.074	36.812.242.876
Chi phí khấu hao	31.495.661.391	20.762.047.608
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	140.799.064	1.346.878.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.199.767.444	87.210.311.584
Chi phí bằng tiền khác	323.010.775.712	123.855.909.021
Cộng	435.867.938.146	270.466.542.947

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	301.055.043.337	110.701.283.890
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.706.531.530	3.651.591.474
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(18.659.925.137)	(1.148.127.797)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	293.101.649.730	113.204.747.574
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm	58.620.329.946	22.640.949.515

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;
- Chi phí phát sinh chưa liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Chi phí dự phòng lỗ tổn thất đầu tư tài chính.

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 năm trước đã có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ trong năm nay.

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ	Chi phí phân bổ tiền thuê đất đối với phần diện tích chờ chuyển nhượng	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	(5.084.694.512)	-	(5.084.694.512)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	(148.888.369)	-	(148.888.369)
Tại ngày 01/01/2025	(5.233.582.881)	-	(5.233.582.881)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	3.452.355.484	(914.391.783)	2.537.963.701
Tại ngày 31/12/2025	(1.781.227.397)	(914.391.783)	(2.695.619.180)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025:

	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	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	91.732	82.463	672.993	251.499	16.238	12.359	-	-	780.962	346.321
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	91.732	82.463	672.993	251.499	16.238	12.359	-	-	780.962	346.321

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. 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	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	37.063	32.114	330.245	128.695	(3.355)	(5.880)	-	-	363.953	154.929
Chi phí không phân bổ									(70.686)	(45.174)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									293.267	109.754
Thu nhập tài chính									6.286	2.938
Chi phí tài chính									2.343	(12)
Thu nhập khác									7	-
Chi phí khác									(847)	(1.979)
Lợi nhuận trước thuế									301.055	110.701
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									(58.620)	(22.641)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(2.538)	149
Lợi nhuận sau thuế									239.897	88.209

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. 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 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tài sản không phân bổ								1.401.891	1.516.266
Nợ phải trả không phân bổ								681.707	769.467

	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	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí mua sắm tài sản	98.917	28.245	-	-	-	-	-	-	98.917	28.245
Chi phí khấu hao	3.699	4.944	27.141	15.077	655	741	-	-	31.496	20.762

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện tại một khu vực địa lý duy nhất là tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Các hoạt động còn lại không đáng kể và không có sự khác biệt đáng kể về rủi ro và lợi ích kinh tế. Do đó, Công ty chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý. Vì vậy, theo VAS 28 – Báo cáo bộ phận, Công ty không thuyết minh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý thành một khoản mục riêng biệt.

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. 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 Sonadezi Khánh Hòa	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	Công ty cùng tập đoàn
9. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	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 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.405.660.287	2.895.323.272
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 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 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	14.493.756.316	9.601.505.901
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	17.536.785.316	12.644.534.901

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(2.179.774.669)	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	(10.800.000)
Cộng	(2.185.299.589)	(16.324.920)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 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	11.989.628.070	9.830.424.175
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	5.809.090.909
Cộng – Xem thêm Mục 5.1	11.989.628.070	15.639.515.084
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	550.811.998	494.135.130
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	6.767.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	6.673.332	6.673.221
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	3.680.000	3.208.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	10.000.000	142.500.000
Cộng	571.165.330	653.283.851

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.214.643.545	21.387.066.680
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	147.286.944.000	152.547.192.000
Ông Hồ Đức Thành	727.448.400	870.312.765
Ông Nguyễn Văn Hiếu	121.800.000	65.293.500
Ông Nguyễn Thế Phòng	66.360.000	49.590.000
Bà Trần Thị Kim Thu	35.784.000	35.208.900
Ông Lê Trọng Đức	29.400.000	24.795.000
Cộng	148.267.736.400	153.567.597.165
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã nhận:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	499.989.000
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Đầu tư góp vốn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	214.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	6.250.000.000	-
Cộng	220.750.000.000	-

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.

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/04/2025)	1.883.280.518	1.011.145.000
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch ngày 16/04/2025 và chức danh Phó Tổng Giám đốc ngày 15/07/2025)	312.851.128	800.738.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.194.406.068	1.297.063.000
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	1.631.021.798	857.755.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	1.631.021.798	857.755.000
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 16/04/2025)	151.801.710	-
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	1.542.983.296	546.820.000
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	-	225.161.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	1.496.254.108	440.870.000
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	1.107.270.528	330.370.000
Ông Trương Lưu	Kế toán trưởng	1.631.021.798	771.981.000
Cộng		14.439.145.910	7.753.218.000

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. 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 33 năm; cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 9 năm; cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 15 năm; cho thuê khu đất giáo dục phường Trần Biên theo hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 49 năm, cho thuê đất giáo dục và tài sản gắn liền với đất xã Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 40 năm.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	91.731.867.442	82.463.474.799
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành	12.704.715.484	11.990.057.260
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và xã Long Thành	3.524.609.365	336.031.432
Cộng	107.961.192.291	94.789.563.491

Tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	27.150.122.680	35.202.266.494
Trên 1 năm đến 5 năm	108.600.490.720	140.809.065.975
Trên 5 năm	469.117.829.292	420.014.682.901
Cộng	604.868.442.692	596.026.015.370

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026