

Số: 22 /CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 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 Vinh Thạnh, Phường Trảng 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 Quý IV/2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2026 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.

Đại diện tổ chức

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Đức Thành

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý IV/2025.

D2D

**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, KP. Vinh Thạnh, P. Trần Biên,
Đồng Nai
Mã số thuế : 3600 259 560
Điện thoại : 84.251.3817 742 Fax : 84.251.3817 768
Email : d2d@d2d.com.vn Website : <http://www.d2d.com.vn>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2025**

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

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01a - 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	V.01	51.494.913.764	64.622.263.772
1. Tiền	111		21.494.913.764	8.622.263.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	56.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.000.000.000	32.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	40.000.000.000	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	V.03.1	20.906.243.437	39.444.747.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	36.724.699.962	3.823.428.397
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	23.713.908.763	24.124.288.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.03.1	(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	V.07	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	V.09.1	3.912.958	2.204.385.535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	2.669.130.837	38.505.954.665
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		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	V.03.2	74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	49.259.517.638	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.04.2	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220	V.10	78.090.569.784	82.072.807.883
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	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	V.10.2	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	V.11	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	V.08	28.194.866.463	17.632.255.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02.2	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	V.09.2	231.116.388.714	582.407.759.655
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	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



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

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thạnh, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01a - 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		679.857.978.142	769.467.064.144
I. Nợ ngắn hạn	310		103.068.536.684	245.889.969.283
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	8.728.403.829	12.041.236.768
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	6.844.535.149	76.159.088.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.603.777.641	19.854.828.818
4. Phải trả người lao động	314		29.406.683.680	12.944.640.479
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	10.735.825.929	28.131.872.978
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	27.928.033.077	25.120.595.510
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	16.150.550.386	51.370.845.789
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	670.726.993	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	V.17.2	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		722.032.531.067	746.798.926.698
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	722.032.531.067	746.798.926.698
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		138.658.971.079	102.496.460.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		195.779.318.322	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		193.252.926.169	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

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 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, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	35.811.843.031	266.288.025.401	780.962.492.792	346.321.381.873
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		35.811.843.031	266.288.025.401	780.962.492.792	346.321.381.873
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	17.452.241.363	128.741.408.974	417.009.385.564	191.392.829.838
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.359.601.668	137.546.616.427	363.953.107.228	154.928.552.035
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	1.120.574.682	478.731.950	6.285.651.826	2.937.953.546
6. Chi phí tài chính	22	VI.23	906.755.734	113.409.779	(2.343.069.654)	12.397.539
Trong đó, chi phí lãi vay	23			979.452.056	-	979.452.056
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	10.617.424.898	22.659.344.268	70.180.792.819	45.174.069.726
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.955.995.718	115.252.594.330	302.401.035.889	112.680.038.316
9. Thu nhập khác	31		4.472.663	-	6.649.931	-
10. Chi phí khác	32		(1.354.838.560)	1.916.524.851	847.357.683	1.978.754.426
11. Lợi nhuận khác	40		1.359.311.223	(1.916.524.851)	(840.707.752)	(1.978.754.426)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.315.306.941	113.336.069.479	301.560.328.137	110.701.283.890
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.532.096.546	22.640.949.515	57.938.955.267	22.640.949.515
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	(871.321.788)	(228.013.068)	2.537.963.701	(148.888.369)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.654.532.183	90.923.133.032	241.083.409.169	88.209.222.744



Hồ Đức Thành
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Trương Lưu
 Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
 Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		301.560.328.137	110.701.283.890
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	31.495.661.391	20.762.047.608
- Các khoản dự phòng	03	VI.23	(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		324.547.445.808	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 TNDN phải nộp	11		(53.206.990.541)	114.772.684.596
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		353.491.843.518	53.136.850.338
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			(979.452.056)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(75.188.338.080)	(1.663.438.259)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.500.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(31.278.605.448)	(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 tài sản cố định 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 đơn vị khác	23		(510.000.000.000)	(32.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		502.500.000.000	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		(321.803.441.079)	36.733.862.431
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.20		95.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.21		(95.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(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 tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(13.127.350.008)	35.389.985.620
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		64.622.263.772	29.232.278.152
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		51.494.913.764	64.622.263.772



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 28 tháng 08 năm 2025) do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 15 là: 303.047.580.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

2- Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng cơ bản, kinh doanh bất động sản, khách sạn nhà hàng, dịch vụ du lịch, ...

3- Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.

4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản để chuyển đổi thành tiền.

5- Cấu trúc doanh nghiệp

6- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Các số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty được lập có tính nhất quán và so sánh được.

II/ KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1- Năm tài chính

Năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

1- Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ và các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc.
- Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí vận chuyển, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, theo từng đối tượng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:
Tài sản cố định của công ty phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản được xác định gồm giá mua và toàn bộ chi phí liên quan đến việc đưa tài sản vào sử dụng.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:
Trích khấu hao theo TT 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá bất động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

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

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: Được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với chuẩn mực số 05 - Bất động sản đầu tư.

6- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số TT 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

7- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng.

8- Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, thuê đất KCN Châu Đức, tiền thuê đất KCN NT2 và các khoản trả cho các khách hàng trả lại đất thuê khu công nghiệp phân bổ dần vào các đối tượng chịu chi phí trong nhiều năm.

9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Ghi nhận các khoản chi phí phải trả căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

10- Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư vốn cổ phần: Được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu của công ty khi phát hành cổ phiếu.
- Cổ phiếu quỹ: Được ghi nhận theo giá mua và trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:
Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:
Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.
Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

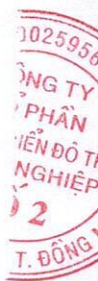
- Doanh thu bán hàng: Tuân thủ các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực kế toán số 14- *doanh thu và thu nhập khác*, doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Được ghi nhận phù hợp với hướng dẫn tại chuẩn mực số 14- *doanh thu và thu nhập khác*.
- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh các khoản doanh thu tiền lãi trong kỳ kế toán, chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm tài chính, cổ tức, lợi nhuận được chia hoặc căn cứ vào phương án phân phối lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết, ...
- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Được ghi nhận khi giá trị xây lắp được xác định một cách đáng tin cậy, căn cứ vào biên bản nghiệm thu khối lượng công trình hoàn thành và phiếu giá được xác định giữa chủ đầu tư và công ty, hóa đơn được lập và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, khoản lỗ do thanh lý nhượng bán các khoản đầu tư, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục có gốc ngoại tệ, ...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

13- Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo thuế sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều quan điểm khác nhau dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

V/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
01- Tiền		
- Tiền mặt	14.800.739	14.688.688
- Tiền gửi Ngân hàng	21.480.113.025	8.607.575.084
- Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	56.000.000.000
Cộng	<u>51.494.913.764</u>	<u>64.622.263.772</u>

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	40.000.000.000	40.000.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,1%/năm tại ngày 31/12/2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

Đầu tư	Tại ngày 31/12/2025 (VND)				Tại ngày 01/01/2025 (VND)			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>❖ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:</i>								
Cty CP Sonadezi Khánh Hòa	21.450.000	214.500.000.000						
Cộng	21.450.000	214.500.000.000						
<i>❖ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:</i>								
Cty CP Cầu Kiện Bê tông Nhon trạch 2	1.800.000	11.250.000.000			1.800.000	11.250.000.000		
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	500.000	8.750.000.000			250.000	2.500.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000	3.912.158.191		1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	2.025.000	20.250.000.000	233.961.209		2.025.000	20.250.000.000	6.489.189.054	
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000			3.600.000	36.000.000.000		
Cộng	9.450.132	97.450.000.000	4.146.119.400		9.200.132	91.200.000.000	6.489.189.054	

Công ty D2D**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

03- Các khoản phải thu khách hàng**03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	4.921.210.123		4.744.229.489	
+ Cty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	3.134.094.296	3.134.094.296	3.134.094.296
+ KH thuê lại đất KCN Châu Đức	6.334.544.502		11.328.830.502	
+ KH mua nhà KDC Lộc An			15.679.510.000	
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	631.800.000	631.800.000	631.800.000	442.260.000
+ Cty CP Dịch Vụ Sonadezi	4.405.660.287		2.895.323.272	
+ KH khác	1.478.934.229	75.724.620	1.030.960.200	145.086.860
Cộng	<u>20.906.243.437</u>	<u>3.841.618.916</u>	<u>39.444.747.759</u>	<u>3.721.441.156</u>

03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:

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

04- Các khoản phải thu khác**04.1 - Phải thu ngắn hạn khác**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P. Thống Nhất	4.265.507.800		7.883.479.800	
+Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa	500.000.000		2.861.604.000	
+ Lãi TGNH có kỳ hạn, cở tức (dự thu)	1.272.475.464		350.400.121	
+ Chi nhánh công ty CP Sonadezi Châu Đức	14.493.756.316		9.601.505.900	
+ Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000		3.043.029.000	
+ KH khác	139.140.183		384.269.397	
Cộng	<u>23.713.908.763</u>		<u>24.124.288.218</u>	

04.2 - Phải thu dài hạn khác

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông NT2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400

Công ty D2D

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA chung cư D2D	11.051.824.770		11.051.824.770	
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA KDC Lộc An	31.731.614.468			
+ Khách hàng 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

05- Nợ xấu	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
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400			6.226.773.400	
+ KH khác	4.342.154.696	176.690.780	Trên 3 năm	4.526.695.496	481.409.340
Cộng	10.568.928.096	176.690.780		10.753.468.896	481.409.340

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:

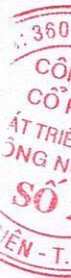
	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	3.621.371.642	
+ Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Sông Lô		1.297.500.000
+ Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	2.569.310.000	
+ Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	18.885.986.050	
+ Cty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Đạt Phú Thịnh	3.547.776.000	
+ Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Harding	6.026.132.350	
+ Khách hàng khác	74.123.920	525.928.397
Cộng	36.724.699.962	3.823.428.397

7- Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	128.189.518.535	180.017.043.572
- Thành phẩm	7.287.575.682	7.287.575.682
Cộng	135.477.094.217	187.304.619.254

(*) Chi phí dở dang các dự án

+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478
+ KDC Lộc An	27.948.131.284	76.798.463.393
+ Chung cư D2D	24.915.755.344	24.915.755.344



Công ty D2D**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

+ Nhà ở xã hội Lộc An	3.240.672.534	807.992.727
+ Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	86.873.083	86.873.083
+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	56.721.208.067	56.882.762.547
+ Nhà ở xã hội KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	15.079.681.745	20.328.000.000
Cộng	<u>128.189.518.535</u>	<u>180.017.043.572</u>

**8- Chi phí xây dựng cơ bản
dở dang dài hạn**

Tại ngày 31/12/2025

Tại ngày 01/01/2025

+ Dự án KPC Quận Thủ	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	122.196.296	16.227.598.644
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	27.674.669.780	990.460.907
+ Sửa chữa lớn		16.196.028
Cộng	<u>28.194.866.463</u>	<u>17.632.255.966</u>

09- Chi phí trả trước

Tại ngày 31/12/2025

Tại ngày 01/01/2025

**09.1 - Chi phí trả trước ngắn
hạn:**

+ Công cụ, dụng cụ	3.912.958	23.987.499
+ Phí quản lý KCN Châu Đức, chi phí khác		2.180.398.036
Cộng	<u>3.912.958</u>	<u>2.204.385.535</u>

09.2- Chi phí trả trước dài hạn:

+ Công cụ, dụng cụ	162.128.513	408.563.584
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	4.626.108.537	5.714.748.835
+ Thuê đất KCN Châu Đức	175.778.785.213	523.361.769.073
+Tiền thuê đất KCN NT2	50.549.366.451	52.922.678.163
Cộng	<u>231.116.388.714</u>	<u>582.407.759.655</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	63.138.669.944	8.320.358.694	7.766.668.989	2.921.842.702	82.147.540.329
- Mua trong năm				38.800.000	
- Đầu tư XD CB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý. nhượng bán					
- Giảm khác	2.993.812		2.898.148		5.891.960
Số dư cuối kỳ	63.135.676.132	8.320.358.694	7.763.770.841	2.96.642.702	82.180.448.369
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>328.530.000</i>	<i>5.473.932.919</i>	<i>5.718.010.185</i>	<i>941.014.975</i>	<i>12.461.488.079</i>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.054.706.575	6.277.474.015	6.746.664.470	1.241.523.269	23.320.368.329
- Khấu hao trong năm	2.428.894.944	374.670.529	305.547.816	250.535.370	3.359.648.659
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	11.483.601.519	6.652.144.544	7.052.212.286	1.492.058.639	26.680.016.988
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	54.083.963.369	2.042.884.679	1.020.004.519	1.680.319.433	58.827.172.000
- Tại ngày cuối kỳ	51.652.074.613	1.668.214.150	711.558.555	1.468.584.063	55.500.431.381

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm		24.876.398.142		97.795.000	24.974.193.142
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		24.876.398.142		97.795.000	24.974.193.142
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		<i>1.015.264.854</i>		<i>30.000.000</i>	<i>1.045.264.854</i>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		1.664.659.749		63.897.510	1.728.557.259
- Khấu hao trong năm		641.938.476		13.559.004	655.497.480
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		2.306.598.225		77.456.514	2.384.054.739
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm		23.211.738.393		33.897.490	23.245.635.883
- Tại ngày cuối kỳ		22.569.799.917		20.338.486	22.590.138.403



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

11.1 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Hữu hình)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá Bất động sản hữu hình				
Số dư đầu năm	404.053.713.333	159.370.062.176	5.281.101.855	568.704.877.364
- Mua trong năm				
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	58.991.008.974	29.455.921.532		88.446.930.506
- Tăng khác				
- Giảm khác	111.725.000	13.706.481		125.431.481
Số dư cuối kỳ	462.932.997.307	188.812.277.227	5.281.101.855	657.026.376.389
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>106.535.298.788</i>	<i>33.127.478.969</i>	<i>3.160.996.348</i>	<i>142.823.774.105</i>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	175.015.607.822	69.012.740.163	4.511.082.804	248.539.430.789
- Khấu hao trong năm	16.325.519.000	10.192.605.169	265.471.007	26.783.595.176
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	191.341.126.822	79.205.345.332	4.776.553.811	275.323.025.965
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình				
- Tại ngày đầu năm	229.038.105.511	90.357.322.013	770.019.051	320.165.446.575
- Tại ngày cuối kỳ	271.591.870.485	109.606.931.895	504.548.044	381.703.350.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

11.2 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Vô hình)

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá BĐS vô hình						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng</i>	<i>950.624.347</i>	<i>1.170.987.245</i>	<i>49.067.606.568</i>	<i>728.985.744</i>	<i>92.018.000</i>	<i>52.010.221.904</i>
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	55.397.253.576	1.336.473.864	92.018.000	58.947.357.032
- Khấu hao trong năm			575.422.452	121.497.624		696.920.076
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	55.972.676.028	1.457.971.488	92.018.000	59.644.277.108
Giá trị còn lại của BĐS VH						
- Tại ngày đầu năm			18.988.941.301	4.009.421.153		22.998.362.454
- Tại ngày cuối kỳ			18.413.518.849	3.887.923.529		22.301.442.378

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

12- Phải trả người bán	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh			555.400.150	555.400.150
+ Công ty CP Kỹ Thuật Seen	3.594.421.554	3.594.421.554	8.771.163.135	8.771.163.135
+ Cty CP Tư Vấn Đầu tư và Xây Dựng Sông Lô	216.250.000	216.250.000		
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4			219.469.175	219.469.175
+ Công ty CP Sonadezi Châu Đức	2.179.774.669	2.179.774.669		
+ Công ty TNHH TM -DV Xây Dựng Xanh	458.159.409	458.159.409		
+ Khách hàng khác	2.279.798.197	2.279.798.197	2.495.204.308	2.495.204.308
<i>Trong đó: Các bên liên quan</i>				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	5.524.920	5.524.920	5.524.920	5.524.920
+ Cty CP Sonadezi Châu Đức	2.179.774.669	2.179.774.669		
Cộng	<u>8.728.403.829</u>	<u>8.728.403.829</u>	<u>12.041.236.768</u>	<u>12.041.236.768</u>

13- Người mua trả tiền trước	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Người mua trả trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền thuê đất KCN Châu Đức		72.679.934.740
+ KH trả trước tiền mua nhà KDC Hữu Phước	6.749.176.843	3.383.795.454
+ KH trả trước các khoản khác	95.358.306	95.358.306
Cộng	<u>6.844.535.149</u>	<u>76.159.088.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

14- Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2025	
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		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cán trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước	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		2.479.429.140	57.938.955.267		(75.188.338.080)	-	19.728.811.953
Thuế thu nhập cá nhân		124.348.501	12.615.031.670		(12.616.700.034)	-	126.016.865
Tiền thuê đất	-	-	3.824.971.833		(3.824.971.833)	-	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	5.000.000		(5.000.000)	-	-
Cộng	52.667.406	2.603.777.641	145.745.751.777	(43.045.824.259)	(118.818.752.833)	1.184.893.268	19.854.828.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

15- Chi phí phải trả	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	876.700.000	742.680.000
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	8.906.136.985	26.167.914.412
- Chi phí khác	952.988.944	1.221.278.566
Cộng	<u>10.735.825.929</u>	<u>28.131.872.978</u>
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Cổ tức phải trả	2.150.204.000	1.706.783.200
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất/nhà xưởng	13.483.052.000	49.630.136.974
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	517.294.386	33.925.615
Cộng	<u>16.150.550.386</u>	<u>51.370.845.789</u>
17- Doanh thu chưa thực hiện		
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:		
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	27.928.033.077	25.120.595.510
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	22.228.888.057	22.223.838.636
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	3.088.954.655	336.722.854
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:		
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	2.610.190.365	2.560.034.020
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	576.733.771.458	523.521.424.861
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	454.936.422.977	477.056.920.156
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	90.467.062.608	13.300.552.716
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	31.330.285.873	33.163.951.989
Cộng	<u>604.661.804.535</u>	<u>548.642.020.371</u>
18- Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số dư đầu năm	20.266.860.441	9.512.196.002
Tạm trích lập trong năm	11.667.972.000	14.784.304.000
Tặng khác	14.500.000	
Chi trong năm	(31.278.605.448)	(3.669.639.561)
Số dư cuối kỳ	<u>670.726.993</u>	<u>20.266.860.441</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2024	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
Lãi trong năm nay						88.209.222.744	88.209.222.744
Chia cổ tức 2023						(263.259.755.400)	(263.259.755.400)
Trích lập quỹ KTPL						(14.784.304.000)	(14.784.304.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				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
Lãi trong năm nay						233.428.876.986	233.428.876.986
Chia cổ tức 2024						(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Trích lập quỹ KTPL						(11.667.972.000)	(11.667.972.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				36.162.511.000		(36.162.511.000)	-
Tại ngày 31/12/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	138.658.971.079	16.675.061.926	195.779.318.322	722.032.531.067



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Vốn góp của Công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

19.3- Cổ phiếu	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu phổ thông	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.259.742	30.259.742
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	138.658.971.079	102.496.460.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

VI/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:	672.993.118.682	251.499.091.106
<i>DT của DA KDC P. Thống Nhất</i>		5.403.290.339
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>		137.297.341.668
<i>DT của shophouse KDC Hữu Phước</i>	(852.770.909)	5.809.090.909
<i>DT chuyển nhượng đất KCN Châu Đức</i>	673.845.889.591	102.989.368.190
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	77.572.158.417	72.839.627.436
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	4.467.438.510	4.481.722.014
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	8.237.276.974	7.508.335.246
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	8.181.819	32.727.276
- Doanh thu cho thuê đất GD	3.524.609.365	336.031.432
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	14.159.709.025	9.623.847.363
Cộng	<u>780.962.492.792</u>	<u>346.321.381.873</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất, trong đó:	342.748.189.685	122.804.508.463
+ Giá vốn của DA KDC P. Thống Nhất	209.081.567	2.346.257.304
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An	2.739.117.976	66.117.051.347
+ Giá vốn của DA shophouse KDC Hữu Phước		4.305.774.135
+ Giá vốn của chuyển nhượng đất KCN Châu Đức	339.799.990.142	50.035.425.677
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	30.618.657.210	22.503.259.537
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	16.948.946.975	17.471.156.396
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	484.088.628	484.088.628
- Giá vốn HT đất giáo dục	2.159.286.752	283.533.252
- Giá vốn KCN Châu Đức	24.050.216.314	27.846.283.562
Cộng	<u>417.009.385.564</u>	<u>191.392.829.838</u>
22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.887.504.116	1.789.825.749
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.398.147.710	1.148.127.797
Cộng	<u>6.285.651.826</u>	<u>2.937.953.546</u>
23- Chi phí tài chính (mã số 22)		
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.343.069.654)	(967.054.517)
- Lãi vay		979.452.056
Cộng	<u>(2.343.069.654)</u>	<u>12.397.539</u>
24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)		
- Chi phí nhân viên quản lý	53.882.681.212	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	140.799.064	1.346.878.534
- Chi phí quảng cáo	1.460.685.185	414.851.850
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	5.807.724.263	4.877.930.293
- Chi phí quản lý khác	3.847.816.308	2.758.647.761
Cộng	<u>70.180.792.819</u>	<u>45.174.069.726</u>

Công ty D2D**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	404.447.461	479.153.324
- Chi phí nhân công	57.111.202.274	36.812.242.876
- Chi phí khấu hao	31.495.661.391	20.762.678.676
- Chi phí dự phòng	140.799.064	1.346.878.534
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.724.277.480	87.210.311.584
- Chi phí bằng tiền khác	324.486.265.676	123.855.909.021
Cộng	<u>435.362.653.346</u>	<u>270.466.542.947</u>

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

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

	<u>Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)</u>
Tại ngày 01/01/2025	<u>(5.233.582.881)</u>
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	2.537.963.701
Tại ngày 31/12/2025	<u>(2.695.619.180)</u>

VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Sonadezi	Công ty mẹ
Các công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn, TV HĐQT công ty là CT HĐQT công ty con khác trong cùng tập đoàn.
Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân	Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty CP Cấp nước ĐN</i>		
Cung cấp dịch vụ	550.004.610	494.135.130
<i>Công ty CP dịch vụ Sonadezi</i>		
Cho thuê NM xử lý nước thải	11.989.628.070	9.830.424.175
Trả tiền tư vấn môi trường, xử lý chất thải	10.000.000	142.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Môi trường Sonadezi		
Cung cấp dịch vụ	6.673.332	6.673.221
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	3.185.285.893	21.387.066.680
Hợp tác đầu tư xây shophouse		5.809.090.909
Tổng công ty Sonadezi		
Cổ tức	147.286.944.000	152.547.192.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

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

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Công ty CP Môi Trường Sonadezi		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	5.524.920	5.524.920
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi		
Phải trả phí xử lý chất thải		10.800.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Phải trả phí quản lý	2.179.774.669	
Cộng nợ phải trả	2.185.299.589	16.324.920
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai		
Tạm ứng HĐ	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Hợp tác đầu tư KDC Hữu Phước	8.552.806.121	9.601.505.901
Góp vốn dự án NOXH Châu Đức	5.248.318.255	
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi		
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải	4.405.660.287	2.895.323.272



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2025
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Thi công xây dựng	3.043.029.000	3.043.029.000
Cộng nợ phải thu	23.249.813.663	17.539.858.173

Việc mua hàng hóa, dịch vụ và hợp tác từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận. Các khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có quy định “Trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ mười phần trăm (10%) trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ; hoặc chuyển từ lãi ở kỳ trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại. Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng quy mô lớn phải giải trình rõ các nguyên nhân đó trong các báo cáo tài chính.”

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV/2025 thấp hơn 10% so với lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV/2024 như sau:

- Lợi nhuận quý IV/2025 7.654.532.183 đồng
- Lợi nhuận quý IV/2024 90.923.133.032 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý IV/2025 so với quý IV/2024: 83.268.600.849 đồng, tương đương mức giảm 91,58%.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ:

- Trong quý IV/2024 công ty ghi nhận phần lớn doanh thu từ dự án KDC Lộc An và doanh thu chuyển nhượng đất KCN Châu Đức, trong khi quý IV/2025 công ty không phát sinh doanh thu từ hai dự án trên. Điều này làm cho bán hàng và cung cấp dịch vụ quý IV/2025 thấp hơn so với quý IV/2024: 230.476.182.370 đồng, tương đương mức giảm 86,55%.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026