

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

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

Số: 148 /CV-D2D-TCHC  
V/v: Công bố Báo cáo tài chính  
bán niên năm 2022 đã được soát xét.

Biên Hòa, ngày 12 tháng 08 năm 2022

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

Kính gửi:

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

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

Loại thông tin công bố:

- định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) công bố Báo cáo tài chính bán niên năm 2022 đã được soát xét.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 12/08/2022 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

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



**Hồ Đức Thành**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

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

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2022	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2022	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2022	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 – 35



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

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

### 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 soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2022.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên

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

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



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

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2022

Số: 17/2022/SX-RSMHCM

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, được lập ngày 10 tháng 08 năm 2022, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

*(Xem tiếp trang sau)*



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

***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lục Thị Vân**

**Phó Tổng giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2022

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>586.313.643.126</b>	<b>861.452.280.567</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>54.237.098.255</b>	<b>17.642.505.763</b>
1. Tiền	111		24.237.098.255	17.642.505.763
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>270.000.000.000</b>	<b>537.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		270.000.000.000	537.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>75.104.970.907</b>	<b>176.665.254.670</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	39.991.915.867	83.645.336.677
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	20.163.820.841	52.076.455.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	16.606.392.860	42.600.621.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.657.158.661)	(1.657.158.661)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>128.528.229.913</b>	<b>93.991.441.499</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	128.528.229.913	93.991.441.499
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>58.443.344.051</b>	<b>36.153.078.635</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.625.540.699	255.907.059
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	53.667.959.720	35.897.171.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	1.149.843.632	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.086.231.658.242</b>	<b>924.560.148.868</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.051.824.770</b>	<b>11.051.824.770</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.340.904.654</b>	<b>6.830.129.594</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	6.220.243.543	6.773.777.813
Nguyên giá	222		23.996.297.433	23.996.297.433
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.776.053.890)	(17.222.519.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227		120.661.111	56.351.781
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.148.092.119)	(1.144.606.449)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>278.401.190.432</b>	<b>172.209.714.771</b>
1. Nguyên giá	231		528.915.152.474	412.633.630.839
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(250.513.962.042)	(240.423.916.068)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>93.966.253.228</b>	<b>142.313.493.634</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	93.966.253.228	142.313.493.634
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>91.083.838.352</b>	<b>91.083.838.352</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		91.200.000.000	91.200.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(116.161.648)	(116.161.648)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>605.387.646.806</b>	<b>501.071.147.747</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	599.234.082.252	494.276.517.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.24	6.153.564.554	6.794.630.105
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.672.545.301.368</b>	<b>1.786.012.429.435</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>674.559.464.582</b>	<b>689.016.926.104</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>91.754.835.751</b>	<b>94.204.191.470</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	10.340.827.668	2.191.168.438
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.487.285.234	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	-	2.761.437.286
4. Phải trả người lao động	314		1.214.890.000	4.688.982.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	31.088.604.773	35.132.671.585
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	34.080.270.170	25.661.521.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		2.551.423.321	2.229.496.181
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	9.991.534.585	21.443.555.978
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>582.804.628.831</b>	<b>594.812.734.634</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	582.748.958.831	594.757.064.634
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>997.985.836.786</b>	<b>1.096.995.503.331</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17.1	<b>997.985.836.786</b>	<b>1.096.995.503.331</b>
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		82.824.841.079	82.824.841.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		527.566.754.041	626.576.420.586
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		520.667.323.586	474.863.065.645
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.899.430.455	151.713.354.941
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.672.545.301.368</b>	<b>1.786.012.429.435</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2022

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

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

Địa chỉ: H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.18	38.825.076.934	196.933.299.472
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.825.076.934	196.933.299.472
3. Giá vốn hàng bán	11	4.19	28.080.516.906	57.420.821.076
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.744.560.028	139.512.478.396
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.20	10.976.980.062	22.208.343.379
6. Chi phí tài chính	22		-	(425.859.312)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.21	13.454.506.700	27.044.506.287
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.267.033.390	135.102.174.800
9. Thu nhập khác	31		376.925.102	616.540.381
10. Chi phí khác	32		8.000.000	11.000.000
11. Lợi nhuận khác	40		368.925.102	605.540.381
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.635.958.492	135.707.715.181
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.23	1.095.462.486	26.859.793.693
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4.24	641.065.551	280.195.903
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.899.430.455	108.567.725.585
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	218	3.452
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	218	3.452



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2022

**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 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.635.958.492	135.707.715.181
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.22	10.647.065.914	9.169.460.263
Các khoản dự phòng	03		-	(425.859.312)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.976.980.062)	(22.208.343.379)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		8.306.044.344	122.242.972.753
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		59.015.767.056	(19.085.135.576)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(34.536.788.414)	(9.426.272.074)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.560.731.277	(118.866.097.377)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(108.327.198.250)	(37.501.701.290)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(3.046.468.935)	(31.131.849.399)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.530.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.452.021.393)	(11.094.154.702)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>(88.479.934.315)</b>	<b>(103.332.237.665)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(70.888.541.186)	(35.254.690.147)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(400.000.000.000)	(427.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		667.000.000.000	681.900.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34.600.864.993	59.015.336.530
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>230.712.323.807</b>	<b>278.660.646.383</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.17.5	(105.637.797.000)	(60.360.804.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		<b>(105.637.797.000)</b>	<b>(60.360.804.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ</b>				
(50 = 20+30+40)	50		<b>36.594.592.492</b>	<b>114.967.604.718</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17.642.505.763	36.724.777.936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	<b>54.237.098.255</b>	<b>151.692.382.654</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2022

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập



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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 05 năm 2021.

Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Thành phố 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 là 303.047.580.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Việt Nam	175.341.600.000	57,9	175.341.600.000	57,9
Các đối tượng khác	Việt Nam	127.705.980.000	42,1	127.705.980.000	42,1
<b>Cộng</b>		<b>303.047.580.000</b>	<b>100</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là 87 (01 tháng 01 năm 2022 là: 86).

**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**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, 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 công trình công ích;
- Sản xuất cấu kiện bê tông;



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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)**

- Sản xuất cấu kiện sắt thép;
- Kinh doanh khách sạn;
- Đào tạo phổ thông;
- Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng;
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng, bao che công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Đào tạo đại học;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; thiết kế kết cấu công trình dân dụng; tư vấn đấu thầu.

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

Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2022, Công ty chưa phát sinh thêm doanh thu về bán bất động sản tại Dự án Khu dân cư Lộc An. Phần lớn bất động sản tại Dự án Khu dân cư Lộc An đã được bán trong những năm trước. Do đó, tổng doanh thu và giá vốn của Công ty trong kỳ này giảm đáng kể so với kỳ trước.

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2021.

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

**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	100.240.407	20.196.343
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.136.857.848	17.622.309.420
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>54.237.098.255</b>	<b>17.642.505.763</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 3 tháng với lãi suất 3,5%/năm đến 3,8%/năm.

**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 30/06/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	270.000.000.000	270.000.000.000	537.000.000.000	537.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày 30/06/2022 với lãi suất từ 4,6%/năm đến 6,9%/năm.

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

	Tại ngày 30/06/2022				Tại ngày 01/01/2022			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (a)	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (b)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	-	2.025.000	20.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bé Tông Nhơn Trạch 2 (c)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	116.161.648	1.800.000	11.250.000.000	(*)	116.161.648
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (d)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (e)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (f)	250.000	2.500.000.000	8.250.000.000	-	250.000	2.500.000.000	7.075.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.200.132</b>	<b>91.200.000.000</b>		<b>116.161.648</b>	<b>9.200.132</b>	<b>91.200.000.000</b>		<b>116.161.648</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhon Trạch 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 11,78% vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm mục 4.26	12.970.228.913	9.994.317.604
Phải thu từ khách hàng:		
Phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	10.018.500.000	59.823.266.400
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	8.683.046.190	8.655.454.284
Các khách hàng khác	8.320.140.764	5.172.298.389
<b>Cộng</b>	<b>39.991.915.867</b>	<b>83.645.336.677</b>

Tại ngày 30/06/2022, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 4.26	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	10.863.723.800	13.180.447.800
Công ty TNHH Xây dựng 30 – 4	2.644.977.600	6.395.763.300
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thái Hưng Tiến	2.125.843.769	7.042.161.900
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Kiến Minh	-	16.531.097.279
Các nhà cung cấp khác	2.529.275.672	6.926.985.309
<b>Cộng</b>	<b>20.163.820.841</b>	<b>52.076.455.588</b>

Tại ngày 30/06/2022, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi người bán dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Dự thu lãi tiền gửi	5.726.712.329	-	29.350.597.260	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	7.883.479.800	-	10.383.479.800	-
Các khoản phải thu khác	2.996.200.731	-	2.866.544.006	-
<b>Cộng</b>	<b>16.606.392.860</b>	<b>-</b>	<b>42.600.621.066</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải thu Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D – Phường Thống Nhất	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 – Xem thêm mục 4.26	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)
<b>Cộng</b>	<b>17.527.903.170</b>	<b>(6.476.078.400)</b>	<b>17.527.903.170</b>	<b>(6.476.078.400)</b>

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	8.834.151.560	626.374.499	8.834.151.560	626.374.499



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

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

	Tại ngày 30/06/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	2.607.378.160	626.374.499	Từ 2 đến 3 năm	2.607.378.160	626.374.499	Từ 2 đến 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>8.834.151.560</b>	<b>626.374.499</b>		<b>8.834.151.560</b>	<b>626.374.499</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	127.904.917.641	-	93.368.129.227	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	69.260.509.306	-	67.220.497.959	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu</i>	32.720.681.612	-	223.904.545	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	24.915.755.344	-	24.915.755.344	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Lộc An</i>	807.992.727	-	807.992.727	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	197.196.478	-	197.196.478	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội phường Thống Nhất</i>	2.782.174	-	2.782.174	-
Thành phẩm bất động sản	623.312.272	-	623.312.272	-
<b>Cộng</b>	<b>128.528.229.913</b>	<b>-</b>	<b>93.991.441.499</b>	<b>-</b>

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	10.440.878.445	5.550.142.919	7.100.621.094	501.062.727	403.592.248	23.996.297.433
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>10.440.878.445</b>	<b>5.550.142.919</b>	<b>7.100.621.094</b>	<b>501.062.727</b>	<b>403.592.248</b>	<b>23.996.297.433</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	5.729.347.342	4.640.530.536	5.986.851.191	462.198.303	403.592.248	17.222.519.620
Khấu hao trong kỳ	283.782.036	145.614.684	115.217.574	8.919.976	-	553.534.270
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>6.013.129.378</b>	<b>4.786.145.220</b>	<b>6.102.068.765</b>	<b>471.118.279</b>	<b>403.592.248</b>	<b>17.776.053.890</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	4.711.531.103	909.612.383	1.113.769.903	38.864.424	-	6.773.777.813
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>4.427.749.067</b>	<b>763.997.699</b>	<b>998.552.329</b>	<b>29.944.448</b>	<b>-</b>	<b>6.220.243.543</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2022 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	244.698.906.496	60.688.912.369	-	305.387.818.865
Phương tiện truyền dẫn	81.535.118.254	55.433.464.822	-	136.968.583.076
Tài sản cố định khác	4.545.904.603	159.144.444	-	4.705.049.047
<b>Cộng</b>	<b>412.633.630.839</b>	<b>116.281.521.635</b>	<b>-</b>	<b>528.915.152.474</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	56.764.578.804	348.460.038	-	57.113.038.842
Nhà cửa vật kiến trúc	134.566.167.528	5.995.023.870	-	140.561.191.398
Phương tiện truyền dẫn	45.289.118.237	3.640.264.171	-	48.929.382.408
Tài sản cố định khác	3.804.051.499	106.297.895	-	3.910.349.394
<b>Cộng</b>	<b>240.423.916.068</b>	<b>10.090.045.974</b>	<b>-</b>	<b>250.513.962.042</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	25.089.122.682			24.740.662.644
Nhà cửa vật kiến trúc	110.132.738.968			164.826.627.467
Phương tiện truyền dẫn	36.246.000.017			88.039.200.668
Tài sản cố định khác	741.853.104			794.699.653
<b>Cộng</b>	<b>172.209.714.771</b>			<b>278.401.190.432</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 148.983.197.563 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: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Đầu tư hạ tầng dự án Khu công nghiệp Châu Đức	62.466.184.302	26.180.029.039
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	30.948.609.363	25.186.392.109
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quán Thủ	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	153.459.176	90.549.072.099
<b>Cộng</b>	<b>93.966.253.228</b>	<b>142.313.493.634</b>

**4.11. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	535.248.967.657	433.739.032.776
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	58.855.957.443	60.042.613.299
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	5.129.157.152	494.871.567
<b>Cộng</b>	<b>599.234.082.252</b>	<b>494.276.517.642</b>

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

	Tại ngày 30/06/2022 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	50.927.509.140
Tiền thuê 18,8 ha đất theo hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	201.366.382.273
Tiền thuê 13,1 ha đất theo hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	169.569.020.382
Tiền thuê 8,8 ha đất theo hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	113.386.055.862
<b>Cộng</b>	<b>535.248.967.657</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 30/06/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 4.26	243.124.920	5.524.920
Phải trả cho người bán:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	5.246.994.484	-
Công ty TNHH Xây dựng Xanh	2.322.728.003	-
Công ty TNHH MTV TM XD Thiết kế Vũ Hòa Vinh	816.274.561	816.274.561
Các người bán khác	1.711.705.700	1.369.368.957
<b>Cộng</b>	<b><u>10.340.827.668</u></b>	<b><u>2.191.168.438</u></b>

Tại ngày 30/06/2022, phải trả cho người bán khác ngắn hạn có số dư mỗi người bán dưới 10% tổng số phải trả cho người bán ngắn hạn.

*(Xem tiếp trang sau)*

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/06/2022 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Tại ngày 30/06/2022 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			21.039.863.434	3.254.107.833	14.967.457		35.897.171.576
Thuế giá trị gia tăng	-	-	3.254.107.833	3.254.107.833	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	384.225.707	-	1.095.462.486	-	3.046.468.935	-	1.566.780.742
Thuế thu nhập cá nhân	765.617.925	-	2.633.915.776	-	4.038.749.913	-	639.216.212
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.000.244.336	-	3.000.244.336	-	-
Các loại thuế khác	-	-	464.140.000	-	1.019.580.332	-	555.440.332
<b>Cộng</b>	<b>1.149.843.632</b>	<b>-</b>	<b>10.447.870.431</b>	<b>3.254.107.833</b>	<b>11.105.043.516</b>	<b>-</b>	<b>2.761.437.286</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trích trước chi phí giá vốn Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	30.767.822.773	33.973.150.529
Khác	320.782.000	1.159.521.056
<b>Cộng</b>	<b>31.088.604.773</b>	<b>35.132.671.585</b>

**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	31.364.249.643	22.967.245.432
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.379.337.872	2.357.600.892
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	336.682.655	336.675.169
<b>Cộng</b>	<b>34.080.270.170</b>	<b>25.661.521.493</b>
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	531.871.349.335	542.833.502.598
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	36.736.938.001	37.614.867.339
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	14.140.671.495	14.308.694.697
<b>Cộng</b>	<b>582.748.958.831</b>	<b>594.757.064.634</b>

**4.16. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	21.443.555.978	24.846.393.399
Tăng khác	-	1.530.000.000
Sử dụng trong kỳ	(11.452.021.393)	(11.094.154.702)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.991.534.585</b>	<b>15.282.238.697</b>

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2021	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	46.417.650.079	16.675.061.926	535.382.549.645	969.394.441.390
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	108.567.725.585	108.567.725.585
Chia cổ tức đợt 2 năm 2020	-	-	-	-	-	(60.519.484.000)	(60.519.484.000)
Tại ngày 30/06/2021	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	46.417.650.079	16.675.061.926	583.430.791.230	1.017.442.682.975
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	134.146.882.356	134.146.882.356
Chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021	-	-	-	-	-	(45.389.613.000)	(45.389.613.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	-	(9.204.449.000)	(9.204.449.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021	-	-	-	36.407.191.000	-	(36.407.191.000)	-
Tại ngày 01/01/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	626.576.420.586	1.096.995.503.331
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	6.899.430.455	6.899.430.455
Chi cổ tức đợt 2 năm 2021	-	-	-	-	-	(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>82.824.841.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>527.566.754.041</b>	<b>997.985.836.786</b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

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

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 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
<b>Cộng</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>303.047.580.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu 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 trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty	6.899.430.455	108.567.725.585
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(303.784.161)	(4.117.206.219)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.595.646.294	104.450.519.366
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	30.259.742	30.259.742
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>218</b>	<b>3.452</b>

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 04 năm 2022.

**4.17.5. Cổ tức đã trả**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã trả trên tổng số cổ phần của cổ phiếu phổ thông	(105.637.797.000)	(60.360.804.000)

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

**4.18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	119.067.247	157.847.561.465
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	33.035.180.141	32.923.684.034
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	5.472.813.829	5.977.674.620
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
Khác	30.000.001	16.363.637
<b>Cộng</b>	<b>38.825.076.934</b>	<b>196.933.299.472</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 4.26	4.144.486.551	4.168.575.357

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

**4.19. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	31.676.503.416
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	14.304.949.651	12.803.484.662
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	6.586.100.776	7.280.267.167
Giá vốn hoạt động Khu công nghiệp Châu Đức	6.805.841.680	5.269.432.944
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	141.766.626	141.766.626
Khác	241.858.173	249.366.261
<b>Cộng</b>	<b>28.080.516.906</b>	<b>57.420.821.076</b>

**4.20. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	10.693.443.354	21.924.805.571
Cổ tức, lợi nhuận được chia	283.536.708	283.537.808
<b>Cộng</b>	<b>10.976.980.062</b>	<b>22.208.343.379</b>



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

**4.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.607.203.373	18.597.021.728
Chi phí nguyên vật liệu	300.532.887	182.017.791
Chi phí đồ dùng văn phòng	235.002.171	146.389.426
Chi phí khấu hao tài sản cố định	370.320.010	581.062.976
Thuế, phí và lệ phí	1.097.538.378	1.115.780.983
Chi phí quảng cáo	307.014.478	350.181.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.280.563.996	1.325.368.083
Chi phí quản lý khác	1.256.331.407	4.746.683.483
<b>Cộng</b>	<b>13.454.506.700</b>	<b>27.044.506.287</b>

**4.22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	300.532.887	182.017.791
Chi phí nhân công	9.966.716.065	20.046.611.728
Chi phí khấu hao	10.647.065.914	9.169.460.263
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.964.495.508	42.435.031.583
Chi phí bằng tiền khác	22.648.543.737	55.308.192.171
<b>Cộng</b>	<b>79.527.354.111</b>	<b>127.141.313.536</b>

**4.23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	8.635.958.492	135.707.715.181
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	330.218.400	275.770.600
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(3.488.864.464)	(1.684.517.319)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	5.477.312.428	134.298.968.462
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>	<b>1.095.462.486</b>	<b>26.859.793.693</b>

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 các khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo qui định của pháp luật;

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 khi tính thuế như:

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

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

**4.24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<b>Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND</b>
Tại ngày 01/01/2022	(6.794.630.105)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	641.065.551
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b><u>(6.153.564.554)</u></b>

*(Xem tiếp trang sau)*



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

**4.25. 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.

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	33.203	33.092	119	157.848	5.503	5.994	-	-	38.825	196.933
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.203</b>	<b>33.092</b>	<b>119</b>	<b>157.848</b>	<b>5.503</b>	<b>5.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.825</b>	<b>196.933</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.25. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Kết quả của bộ phận	18.756	20.146	119	126.171	(8.130)	(6.805)	-	-	10.745	139.512
Chi phí không phân bổ									(13.455)	(27.045)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									(2.710)	112.467
Thu nhập tài chính									10.977	22.208
Chi phí tài chính									-	426
Thu nhập khác									377	617
Chi phí khác									(8)	(11)
Lợi nhuận trước thuế									8.636	135.708
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									(1.095)	(26.860)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(641)	(280)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>6.899</b>	<b>108.568</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.25. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)****Các thông tin khác**

	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	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	30/06/2022	01/01/2022	30/06/2022	01/01/2022	30/06/2022	01/01/2022	30/06/2022	01/01/2022	30/06/2022	01/01/2022
Tài sản không phân bổ									1.672.545	1.786.012
Nợ phải trả không phân bổ									674.559	689.017
	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản	70.889	35.255	-	-	-	-	-	-	70.889	35.255
Chi phí khấu hao	9.105	1.541	33	7.350	1.509	279	-	-	10.647	9.169

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

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.26. 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. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty cùng tập đoàn                    |
| 3. Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2                                 | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt |
| 4. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc                             | Nhân sự quản lý chủ chốt                 |

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

	<b>Tại ngày 30/06/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
<b>Phải thu khách hàng - Xem thêm mục 4.3:</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	8.556.617.366	8.556.617.366
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	2.846.111.547	1.437.700.238
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.567.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.970.228.913</b>	<b>9.994.317.604</b>
	<b>Tại ngày 30/06/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
<b>Phải thu dài hạn khác - Xem thêm mục 4.5:</b>		
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400
	<b>Tại ngày 30/06/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
<b>Trả trước cho người bán - Xem thêm mục 4.4:</b>		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
	<b>Tại ngày 30/06/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn - Xem thêm mục 4.12:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(237.600.000)	-
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
<b>Cộng</b>	<b>(243.124.920)</b>	<b>(5.524.920)</b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.26. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải - Xem thêm mục 4.18:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.850.000.000	2.850.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	1.294.486.551	1.318.575.357
<b>Cộng</b>	<b>4.144.486.551</b>	<b>4.168.575.357</b>
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	320.489.240	383.095.440
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	220.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>540.489.240</b>	<b>383.095.440</b>
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	111.799.780.832	45.807.260.491
	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	61.369.560.000	35.068.320.000
Ông Hồ Đức Thành	1.015.703.500	605.002.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	35.367.500	62.010.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	24.500.000	13.000.000
Bà Trần Thị Kim Thu	14.910.000	8.520.000
Ông Hồ Đình Thái	59.500	34.000
<b>Cộng</b>	<b>62.460.100.500</b>	<b>35.756.886.000</b>

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

**4.26. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

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.

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	709.084.191	866.080.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	864.154.161	1.708.462.000
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	540.155.370	707.414.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	540.155.370	769.390.000
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	648.092.013	833.580.000
Ông Lê Trọng Đức	Phó Tổng Giám đốc	134.352.300	167.880.000
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	105.568.500	-
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	105.568.500	-
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	105.568.500	-
Ông Trương Lưu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021)	-	806.860.000
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021)	-	803.364.000
Ông Phạm Đức Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2021)	-	164.080.000
<b>Cộng</b>		<b><u>3.752.698.905</u></b>	<b><u>6.827.110.000</u></b>

**4.27. Thu nhập Ban kiểm soát**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.312.862.500	1.719.424.000

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.28. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	33.035.180.141	32.923.684.034
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	5.472.813.829	5.977.674.620
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
<b>Cộng</b>	<b>38.676.009.686</b>	<b>39.069.374.370</b>

Tại ngày 30/06/2022, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	24.271.467.116	24.495.332.245
Trên 1 năm đến 5 năm	97.085.868.463	97.981.328.981
Trên 5 năm	471.820.108.519	482.474.888.412
<b>Cộng</b>	<b>593.177.444.098</b>	<b>604.951.549.639</b>

**4.29. Số liệu so sánh**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.452	3.439
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.452	3.439

Việc báo cáo lại thông tin so sánh các chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu nêu trên là do Công ty đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (quỹ khen thưởng, phúc lợi trên báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 được ghi nhận theo số tạm tính).

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

**4.30. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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



**Hồ Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2022

**Trương Lưu**  
**Kế toán trưởng**

**Ngô Thị Thu Hiền**  
**Người lập**

