CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
DN: C=VN, S=NGHỆ AN, L=TP.Vinh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600259560
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-01-17 09:35:43

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
ÔNG 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: 09 /CV-D2D-TCHC

Biên Hòa, ngày 17 tháng 01 năm 2023

V/v: Công bố Báo cáo tài chính Quý IV/2022.

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG 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, 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 cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) công bố Báo cáo tài chính Quý IV/2022.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 17/01/2023 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

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

Hồ Đức Thành

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

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

D2D

Địa chỉ : H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh 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 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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**575.438.814.663**	**861.452.280.567**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**16.723.649.542**	**17.642.505.763**
1. Tiền	111		16.723.649.542	17.642.505.763
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**280.000.000.000**	**537.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	280.000.000.000	537.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**95.754.604.840**	**176.665.254.670**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	70.478.364.590	83.645.336.677
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	8.946.043.940	52.076.455.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	18.419.970.946	42.600.621.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.03.1	(2.089.774.636)	(1.657.158.661)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**130.311.709.686**	**93.991.441.499**
1. Hàng tồn kho	141	V.07	130.311.709.686	93.991.441.499
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**52.648.850.595**	**36.153.078.635**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	89.472.806	255.907.059
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	51.961.403.815	35.897.171.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		597.973.974	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.097.945.712.492**	**924.560.148.868**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11.051.824.770**	**11.051.824.770**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	17.527.903.170	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**	**8.130.853.397**	**6.830.129.594**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	8.020.457.458	6.773.777.813
Nguyên giá	222		26.526.873.208	23.996.297.433
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.506.415.750)	(17.222.519.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	110.395.939	56.351.781
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.200.958.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.158.357.291)	(1.144.606.449)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**343.017.596.007**	**172.209.714.771**
1. Nguyên giá	231		606.255.777.407	412.633.630.839
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(263.238.181.400)	(240.423.916.068)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**45.874.295.993**	**142.313.493.634**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	45.874.295.993	142.313.493.634
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.02.2**	**90.815.690.154**	**91.083.838.352**
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		(384.309.846)	(116.161.648)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**599.055.452.171**	**501.071.147.747**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	593.484.794.554	494.276.517.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.26	5.570.657.617	6.794.630.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.673.384.527.155**	**1.786.012.429.435**

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 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**667.245.601.857**	**689.016.926.104**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**96.398.432.866**	**94.204.191.470**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	15.991.325.582	2.191.168.438
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	95.358.306	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.911.982.135	2.761.437.286
4. Phải trả người lao động	314		4.793.806.086	4.688.982.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	31.004.838.599	35.132.671.585
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	24.939.827.325	25.661.521.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.652.715.549	2.229.496.181
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	14.008.579.284	21.443.555.978
II. Nợ dài hạn	**330**		**570.847.168.991**	**594.812.734.634**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	570.791.498.991	594.757.064.634
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.006.138.925.298**	**1.096.995.503.331**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**1.006.138.925.298**	**1.096.995.503.331**
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		86.273.729.079	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		532.270.954.553	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		11.603.630.967	151.713.354.941
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.673.384.527.155**	**1.786.012.429.435**

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

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2023

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

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	93.905.797.504	128.686.370.006	148.961.568.202	472.312.468.762
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		93.905.797.504	128.686.370.006	148.961.568.202	472.312.468.762
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	61.628.511.823	66.480.589.785	107.370.954.974	161.244.903.983
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.277.285.681	62.205.780.221	41.590.613.228	311.067.564.779
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	4.311.587.795	10.552.013.800	19.747.400.294	43.525.000.463
6. Chi phí tài chính	22	VI.23	268.148.198	(244.799.885)	268.148.198	(670.659.197)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	12.011.333.356	12.472.792.832	33.310.641.821	52.486.330.408
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.309.391.922	60.529.801.074	27.759.223.503	302.776.894.031
9. Thu nhập khác	31		277.459.742	158.237.883	861.006.280	774.778.264
10. Chi phí khác	32		4.000.000	168.936.386	12.000.000	179.936.386
11. Lợi nhuận khác	40		273.459.742	(10.698.503)	849.006.280	594.841.878
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.582.851.664	60.519.102.571	28.608.229.783	303.371.735.909
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.208.980.403	1.911.392.513	4.391.670.328	50.227.246.500
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.25	669.296.610	10.160.162.228	1.223.972.488	10.429.881.468
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.704.574.651	48.447.547.830	22.992.586.967	242.714.607.941

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

Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2023

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 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022

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		28.608.229.783	303.371.735.909
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	24.111.912.304	18.599.948.716
- Các khoản dự phòng	03	VI.23	700.764.173	(542.737.315)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.747.400.294)	(43.525.000.463)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		**33.673.505.966**	**277.903.946.847**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		42.012.572.847	(107.337.829.339)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(36.320.268.187)	67.267.047.466
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp	11		(15.946.756.946)	(321.969.893.131)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(99.041.842.659)	(208.241.335.969)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(3.046.468.935)	(66.313.049.638)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.539.470.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(15.375.044.694)	(14.146.756.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(94.044.302.608)**	**(371.298.400.185)**
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		(99.781.319.702)	(61.980.341.753)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(680.000.000.000)	(427.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		937.000.000.000	876.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.010.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.550.655.089	70.931.486.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**198.769.335.387**	**457.841.145.012**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(105.643.889.000)	(105.625.017.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(105.643.889.000)**	**(105.625.017.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(918.856.221)**	**(19.082.272.173)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**17.642.505.763**	**36.724.777.936**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**16.723.649.542**	**17.642.505.763**

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

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2023

Công ty D2D

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2022

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 12 ngày 20 tháng 05 năm 2021) do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 12 là: 303.047.580.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, 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 dễ 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/ KỲ 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

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: Kê 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

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.

- 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.

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

01- Tiền	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Tiền mặt	43.260.326	20.196.343
- Tiền gửi Ngân hàng	16.680.389.216	17.622.309.420
- Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Cộng	**16.723.649.542**	**17.642.505.763**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	280.000.000.000	280.000.000.000	537.000.000.000	537.000.000.000

Dài hạn:
Tiền gửi có kỳ hạn

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 4,7%/năm đến 8,5%/năm.

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

Đầu tư	Tại ngày 31/12/2022 (VND)				Tại ngày 01/01/2022 (VND)			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty CP Cấu Kiện Bê tông Nhơn trạch 2	1.800.000	11.250.000.000	384.309.846		1.800.000	11.250.000.000	116.161.648	
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000			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			1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	2.025.000	20.250.000.000			2.025.000	20.250.000.000		
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000			3.600.000	36.000.000.000		
Cộng	**9.200.132**	**91.200.000.000**	**384.309.846**		**9.200.132**	**91.200.000.000**	**116.161.648**	

03- Các khoản phải thu khách hàng

03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	*6.663.670.855*		*8.655.454.284*	
+ Chi nhánh cty CP Sonadezi Châu Đức	*43.447.025.000*			
+ Cty TNHH Trường Thạch	*2.701.435.848*	*2.067.274.636*	*2.283.533.160*	*1.657.158.661*
+ Cty CP Cấu Kiện bê tông Nhơn Trạch 2	*1.000.000.000*		*1.437.700.238*	
+ Phải Thu KH CQSD đất KDC Phường Thống Nhất	*3.640.000.000*			
+Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	*8.556.617.366*		*8.556.617.366*	
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	*2.146.200.000*		*59.823.266.400*	
+Cty CP SY VINA	*702.530.489*		*1.349.565.914*	
+ KH khác	*1.620.885.032*		*1.539.199.315*	
Cộng	**70.478.364.590**	**2.067.274.636**	**83.645.336.677**	**1.657.158.661**

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	**74.540.000**	**74.540.000**	**74.540.000**	**74.540.000**

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	*7.883.479.800*		*10.383.479.800*	
+Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa.	*2.861.604.000*		*2.861.604.000*	
+ Trích lãi TGNH có kỳ hạn	*7.547.342.465*		*29.350.597.260*	
+ KH khác	*127.544.681*		*4.940.006*	
Cộng	**18.419.970.946**		**42.600.621.066**	

04.2 - Phải thu dài hạn khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cấu kiện Bê		*6.226.773.400*	*6.226.773.400*	*6.226.773.400*

tông NT2	*6.226.773.400*			
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA chung cư D2D	*11.051.824.770*		*11.051.824.770*	
+ Khách hàng khác	*249.305.000*	*249.305.000*	*249.305.000*	*249.305.000*
Cộng	**17.527.903.170**	**6.476.078.400**	**17.527.903.170**	**6.476.078.400**

05- Nợ xấu	**Tại ngày 31/12/2022**			**Tại ngày 01/01/2022**	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Thời gian quá hạn**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
+ Cty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400			6.226.773.400	
+ KH khác	3.070.280.848	656.661.212	Trên 3 năm	2.607.378.160	626.374.499
Cộng	**9.297.054.248**	**656.661.212**		**8.834.151.560**	**626.374.499**

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:	**Tại ngày 31/12/2022**	**Tại ngày 01/01/2022**
+ Cty TNHH Xây Dựng Xanh	-	5.153.261.900
+ Cty CP Kỹ Thuật Seen	-	339.289.887
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	1.998.663.700	2.000.000.000
+ Cty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	6.112.373.800	13.180.447.800
+ Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	266.898.560	16.531.097.279
+ Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến	-	7.042.161.900
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	-	6.395.763.300
+ Khách hàng khác	568.107.880	1.434.433.522
Cộng	**8.946.043.940**	**52.076.455.588**

7- Hàng tồn kho	**Tại ngày 31/12/2022**	**Tại ngày 01/01/2022**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	64.644.720.796	93.368.129.227
- Thành phẩm	66.866.988.890	623.312.272
Cộng	**130.311.709.686**	**93.991.441.499**
(*) Chi phí dở dang các dự án		
+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478
+ KDC phường Thống Nhất		-
+ KDC Lộc An	37.520.994.073	67.220.497.959
+ Chung cư D2D	24.915.755.344	24.915.755.344

+ Nhà ở xã hội Lộc An	807.992.727	807.992.727
+ Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	2.782.174	2.782.174
+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu		223.904.545
Cộng	**64.644.720.796**	**93.368.129.227**

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	**Tại ngày 31/12/2022**	**Tại ngày 01/01/2022**
+ Dự án KPC Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	374.276.852	90.549.072.099
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	1.392.659.896	26.180.029.039
+ Dự án xây dựng VP Công ty	43.709.358.858	25.186.392.109
Cộng	**45.874.295.993**	**142.313.493.634**

09- Chi phí trả trước	**Tại ngày 31/12/2022**	**Tại ngày 01/01/2022**
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	*89.472.806*	*255.907.059*
+ Quảng cáo, khác	-	-
Cộng	**89.472.806**	**255.907.059**
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	7.938.707.132	494.871.567
+ Thuê đất KCN Châu Đức	527.876.785.835	433.739.032.776
+Tiền thuê đất KCN NT2	57.669.301.587	60.042.613.299
Cộng	**593.484.794.554**	**494.276.517.642**

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	10.440.878.445	5.550.142.919	7.100.621.094	904.654.975	23.996.297.433
- Mua trong năm		2.494.215.775		36.360.000	2.530.575.775
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý. nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	10.440.878.445	8.044.358.694	7.100.621.094	941.014.975	26.526.873.208
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng	*328.530.000*	*3.606.898.374*	*5.718.010.185*	*866.154.975*	*10.519.593.534*
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.729.347.342	4.640.530.536	5.986.851.191	865.790.551	17.222.519.620
- Khấu hao trong năm	567.564.072	464.500.270	230.435.148	21.396.640	1.283.896.130
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	6.296.911.414	5.105.030.806	6.217.286.339	887.187.191	18.506.415.750
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	4.711.531.103	909.612.383	1.113.769.903	38.864.424	6.773.777.813
- Tại ngày cuối kỳ	4.143.967.031	2.939.327.888	883.334.755	53.827.784	8.020.457.458

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		1.170.958.230		30.000.000	1.200.958.230
- Mua trong năm				67.795.000	67.795.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		97.795.000	1.268.753.230
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng		*1.015.264.854*		*30.000.000*	*1.045.264.854*
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		1.114.606.449		30.000.000	1.144.606.449
- Khấu hao trong năm		6.971.340		6.779.502	13.750.842
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.121.577.789		36.779.502	1.158.357.291
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm		56.351.781			56.351.781
- Tại ngày cuối kỳ		49.380.441		61.015.498	110.395.939

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	244.698.906.496	81.535.118.254	4.453.886.603	330.687.911.353
- Mua trong năm				
- Đầu tư XDCB hoàn thành	128.533.795.179	65.339.999.217	287.124.444	194.160.918.840
- Tăng khác				
- Giảm khác	519.270.420	19.501.852		538.772.272
Số dư cuối kỳ	372.713.431.255	146.855.615.619	4.741.011.047	524.310.057.921
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng	*61.678.521.117*	*36.956.260.386*	*2.694.961.802*	*101.329.743.305*
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	134.566.167.528	45.289.118.237	3.712.033.499	183.567.319.264
- Khấu hao trong năm	13.938.692.236	8.027.744.632	216.875.195	22.183.312.063
- Tăng khác				
- Giảm khác	65.618.560	348.247		65.966.807
Số dư cuối kỳ	148.439.241.204	53.316.514.622	3.928.908.694	205.684.664.520
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình				
- Tại ngày đầu năm	110.132.738.968	36.246.000.017	741.853.104	147.120.592.089
- Tại ngày cuối kỳ	224.274.190.051	93.539.100.997	812.102.353	318.625.393.401

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 XDCB 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
Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng	*950.624.347*	*1.170.987.245*	*49.067.606.568*	*728.985.744*	*92.018.000*	*52.010.221.904*
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	53.670.986.220	971.980.992	92.018.000	56.856.596.804
- 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	54.246.408.672	1.093.478.616	92.018.000	57.553.516.880
Giá trị còn lại của BĐS VH						
- Tại ngày đầu năm			20.715.208.657	4.373.914.025		25.089.122.682
- Tại ngày cuối kỳ			20.139.786.205	4.252.416.401		24.392.202.606

12- Phải trả người bán	**Tại ngày 31/12/2022**		**Tại ngày 01/01/2022**	
- Phải trả người bán ngắn hạn	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.109.779.553	1.109.779.553		
+ Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh	-	-	816.274.561	816.274.561
+ Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN	378.537.704	378.537.704	-	-
+Công ty CP Xây Dựng số 39	-	-	383.378.650	383.378.650
+Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến	2.912.029.510	2.912.029.510	-	-
+Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành	2.109.895.945	2.109.895.945	-	-
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	6.563.856.169	6.563.856.169	-	-
+ Khách hàng khác	2.917.226.701	2.917.226.701	991.515.227	991.515.227
Trong đó: Các bên liên quan				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	*5.524.920*	*5.524.920*	*5.524.920*	*5.524.920*
+ Cty CP Sonadezi Châu Đức	603.750	603.750		
Cộng	**15.991.325.582**	**15.991.325.582**	**2.191.168.438**	**2.191.168.438**

13- Người mua trả tiền trước	**Tại ngày 31/12/2022**	**Tại ngày 01/01/2022**
- Người mua trả trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	94.000.571	94.000.571
+ KH trả trước các khoản khác	1.357.735	1.357.735
Cộng	**95.358.306**	**95.358.306**

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

	Tại ngày 31/12/2022	Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2022
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.961.403.815	27.747.544.498	(11.661.411.710)	(21.900.549)	35.897.171.576

	Tại ngày 31/12/2022		Trong kỳ			Tại ngày 01/01/2022	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cấn trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		-	11.685.052.904	(11.685.052.904)		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		2.911.982.135	4.391.670.328		(3.046.468.935)	-	1.566.780.742
Thuế thu nhập cá nhân	597.973.974		5.233.058.627	(2.431.194.300)	(4.039.054.513)	-	639.216.212
Tiền thuê đất			5.060.812.535		(5.060.812.535)		-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác		-	529.830.398		(1.085.270.730)	-	555.440.332
Cộng	**597.973.974**	**2.911.982.135**	**26.900.424.792**	**(14.116.247.204)**	**(13.231.606.713)**	-	**2.761.437.286**

15- Chi phí phải trả	**Tại ngày 31/12/2022**	**Tại ngày 01/01/2022**
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	276.120.000	1.094.521.056
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	27.853.288.088	33.973.150.529
- Trích trước chi phí chưa có hóa đơn, chứng từ	2.875.430.511	65.000.000
Cộng	**31.004.838.599**	**35.132.671.585**
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Cổ tức phải trả	1.201.481.500	936.273.500
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	1.308.899.506	1.269.613.121
- Các khoản phải trả. phải nộp khác	142.334.543	23.609.560
Cộng	**2.652.715.549**	**2.229.496.181**
17- Doanh thu chưa thực hiện		
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:	**24.939.827.325**	**25.661.521.493**
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	22.198.456.143	22.967.245.432
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	336.690.316	336.675.169
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.404.680.866	2.357.600.892
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:	**570.791.498.991**	**594.757.064.634**
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	520.908.971.841	542.833.502.598
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	13.972.648.118	14.308.694.697
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	35.909.879.032	37.614.867.339
Cộng	**595.731.326.316**	**620.418.586.127**
18. Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số dư đầu năm	21.443.555.978	24.846.393.399
Trích lập trong năm	7.940.068.000	9.204.449.000
Tăng khác		1.939.470.000
Chi trong năm	(15.375.044.694)	(14.546.756.421)
Số dư cuối kỳ	**14.008.579.284**	**21.443.555.978**

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 01/01/2021	**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 năm nay						242.714.607.941	242.714.607.941
Chia cổ tức 2020						(60.519.484.000)	(60.519.484.000)
T/ứng cổ tức 2021						(45.389.613.000)	(45.389.613.000)
Trích lập quỹ KTPL						(9.204.449.000)	(9.204.449.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				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 năm nay						22.992.586.967	22.992.586.967
Chia cổ tức 2021						(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Trích lập quỹ KTPL						(7.940.068.000)	(7.940.068.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				3.448.888.000		(3.448.888.000)	-
Tại ngày 31/12/2022	**303.047.580.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**86.273.729.079**	**16.675.061.926**	**532.270.954.553**	**1.006.138.925.298**

19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
- 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 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
- 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
* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)*	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
- Quỹ đầu tư phát triển	86.273.729.079	82.824.841.079
- 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	Năm nay	Năm trước
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:	70.819.773.460	397.355.167.411
DT của DA KDC P. Thống Nhất	*19.056.670.521*	*190.304.945*
DT của DA KDC Lộc An	*3.174.898.393*	*341.757.862.465*
DT của DA 45 căn nhà liên kế KDC số 3 P. Bửu Long		*55.407.000.001*
DT bán shophouse KDC Hữu Phước	*48.588.204.546*	
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	66.468.669.130	65.775.936.303
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	4.487.951.307	3.279.502.935
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	6.802.779.234	5.546.739.771
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	46.363.639	19.090.910
- Doanh thu cho thuê đất GD	336.031.432	336.031.432
Cộng	**148.961.568.202**	**472.312.468.762**

21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. *Trong đó:*	43.738.074.968	110.420.817.902
+ Giá vốn của DA KDC P. Thống Nhất	*5.013.114.867*	-
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An	*462.368.400*	*67.671.883.356*
+ Giá vốn của DA 45 căn nhà liên kế KDC số 3 phường Bửu Long	-	*42.748.934.546*
+ Giá vốn bán shophouse KDC Hữu Phước	*38.262.591.701*	-
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	29.893.499.421	24.598.383.854
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	14.155.853.789	13.925.610.315
- Giá vốn KCN Châu Đức	18.813.329.305	11.518.140.205
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	486.664.239	444.775.671
- Giá vốn HT khu đất GD P. Thống Nhất	283.533.252	337.176.036
Cộng	**107.370.954.974**	**161.244.903.983**

22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.639.830.389	42.417.613.045
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.107.569.905	1.107.387.418
Cộng	**19.747.400.294**	**43.525.000.463**

23- Chi phí tài chính (mã số 22)	**Năm nay**	**Năm nay**
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	268.148.198	(670.659.197)
Cộng	**268.148.198**	**(670.659.197)**

24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Chi phí nhân viên quản lý	20.451.355.970	35.241.481.252
- Chi phí nguyên vật liệu	593.529.277	308.541.066
- Chi phí đồ dùng văn phòng	459.099.282	301.815.732
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	744.196.708	1.456.275.063
- Thuế, phí và lệ phí	1.313.360.037	2.553.309.004
- Chi phí dự phòng	432.615.975	127.921.882
- Chi phí quảng cáo	1.029.587.810	794.613.634
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.863.309.564	3.016.960.084
- Chi phí quản lý khác	5.423.587.198	8.685.412.691
Cộng	**33.310.641.821**	**52.486.330.408**

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	**Năm nay**	**Năm trước**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	593.529.277	308.541.066
- Chi phí nhân công	23.881.874.704	37.853.184.705
- Chi phí khấu hao	24.111.912.304	18.599.948.716
- Chi phí dự phòng	432.615.975	127.921.882
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.835.703.618	47.021.656.127
- Chi phí bằng tiền khác	100.960.757.284	205.437.157.469
Cộng	**225.816.393.162**	**309.348.409.965**

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:

	Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)
Tại ngày 01/01/2022	**(6.794.630.105)**
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	1.223.972.488
Tại ngày 31/12/2022	**(5.570.657.617)**

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
Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn trạch 2	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang	Tổng Giám đốc công ty là TV BKS công ty này
Công ty TNHH Phúc Hiếu	TV HĐQT công ty là chủ tịch HĐTV công ty này
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC	TV HĐQT công ty là CTHĐQT, Tổng Giám đốc công ty này
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
Công ty TNHH Phúc Hiếu		
Hợp tác, thi công xây dựng		38.071.594.611
Công ty CP Cấp nước ĐN		
Cung cấp dịch vụ	672.609.330	576.808.010
Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Hợp tác đầu tư xây dựng		55.407.000.001
Công ty CP dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê NM xử lý nước thải	5.780.062.600	5.700.000.000
Tư vấn môi trường, xử lý chất thải	232.500.000	
Công ty CP Môi trường Sonadezi		
Cung cấp dịch vụ	6.672.000	-
Tổng công ty Sonadezi		
Cổ tức	61.369.560.000	61.369.560.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	111.808.380.832	224.788.779.142
Hợp tác đầu tư xây shophouse KDC Hữu Phước	48.588.204.546	
Công ty CP Cấu Kiện Bê tông NT2		
Thuê đất tại KCN NT2	1.294.486.551	1.318.575.357

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 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Công ty CP Môi Trường Sonadezi		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	*5.524.920*	*5.524.920*
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Phải trả tiền thuê đất/dịch vụ KCN Châu Đức	*603.750*	*23.192.227*
Công ty CP cấp nước Đồng Nai		
Phải trả tiền dịch vụ	1.336.300	
Cộng nợ phải trả	**7.464.970**	**28.717.147**
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 xây dựng shophouse	*43.447.025.000*	-
Công ty CP Cấu kiện Bê tông NT2		
Lãi vay	*6.226.773.400*	*6.226.773.400*
Phí sử dụng hạ tầng KCN NT2	*1.000.000.000*	*1.437.700.238*
Công ty cổ phần Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Thi công xây dựng	*8.556.617.366*	*8.556.617.366*
Cộng nợ phải thu	**61.230.415.766**	**18.221.091.004**

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 cấn 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 trong báo cáo tài chính quý IV/2022 giảm quá 10% so với quý IV/2021 như sau:

- Lợi nhuận quý IV/2022 19.704.574.651 đồng
- Lợi nhuận quý IV/2021 48.447.547.830 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý IV/2022 so với quý IV/2021: 28.742.973.179 đồng, tương đương giảm 59,33%.

Nguyên nhân:

- Quý IV/2022 doanh thu bán nhà và đất đạt 67,6 gồm: doanh thu dự án KDC phường Thống Nhất 19 tỷ, từ hợp tác đầu tư xây dựng shophouse KDC Hữu Phước đạt 48,6 tỷ đồng; trong khi đó quý IV/2021 doanh thu bán nhà và đất đạt 103,8 tỷ, gồm: doanh thu dự án KDC Lộc An 48 tỷ, doanh thu hợp tác đầu tư xây dựng 45 căn nhà liên kế KDC phường Bửu Long

55,4 tỷ. Chênh lệch doanh thu bán nhà và đất góp phần chủ yếu làm giảm lợi nhuận 59,33% so với cùng kỳ năm trước

- Doanh thu hoạt động tài chính quý IV/2022 đạt 4,3 tỷ đồng; so với quý IV/2021 đạt 10,5 tỷ đồng, tức giảm 6,2 tỷ đồng, tương đương mức giảm 59,14%.

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2023