

Số: 85 /CV-D2D-TCHC
V/v: Công bố Báo cáo thường niên năm 2022.

Biên Hòa, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC 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 thường niên năm 2022.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 31/03/2023 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**

Nơi nhận:

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


Hồ Đức Thành

***" Luôn gắn kết giá trị, lợi ích
của doanh nghiệp với lợi ích
của cộng đồng và xã hội "***

D2D

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

Số điện thoại : (0251) 3817 742

Số fax : (0251) 3817 768

Website : www.d2d.com.vn

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

D2D



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022

**BÁO CÁO
TÌNH HÌNH
SẢN XUẤT
KINH DOANH
NĂM 2022**



1 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

**12 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2022**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Hoạt động thi đua khen thưởng



D2D

38

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Tình hình tài chính năm 2022

Kế hoạch phát triển năm 2023

Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2023

Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2023

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

49

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

53

QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

66

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Bản thuyết minh báo cáo tài chính




D2D

THÔNG TIN CHUNG

- 1. Thông tin khái quát**
- 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**
- 4. Định hướng phát triển**
- 5. Các rủi ro**

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch		CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Tên viết tắt		CÔNG TY D2D
Giấy CNĐKDN		3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 20/05/2021
Vốn điều lệ		303.047.580.000 đồng
Địa chỉ		H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại		(0251) 3817 742
Số fax		(0251) 3817 768
Website		www.d2d.com.vn
Email		d2d@d2d.com.vn
Mã cổ phiếu		D2D
Logo Công ty		



Quá trình hình thành và phát triển:

" Từ nền tảng giá trị đã kiến tạo trong hơn ¼ thế kỷ vừa qua, Công ty D2D mong muốn sự phát triển trong thời gian tới sẽ gắn liền với những đóng góp lớn hơn, hiệu quả hơn cho sự phát triển của cộng đồng, địa phương "

1992

Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 (doanh nghiệp nhà nước) được thành lập vào ngày 14/10/1992 theo quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

2005

Công ty chuyển đổi mô hình thành công ty cổ phần. Theo đó, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 được đổi tên thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) với số vốn điều lệ là 73.5 tỷ đồng.

2006

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) chính thức đi vào hoạt động. D2D mở rộng danh mục đầu tư sang lĩnh vực đầu tư tài chính và liên doanh liên kết với một số doanh nghiệp.

0020
ÔNG T
PHÁT
ĐÔ T
GHIEP
2
ĐỒNG N

D2D

" 30 NĂM 1 CHẶNG ĐƯỜNG "

2009

- D2D nâng vốn điều lệ lên 107 tỷ đồng tương ứng 10.700.000 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,7%.

- Niêm yết 10,7 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch thành phố Hồ Chí Minh và chính thức giao dịch mã chứng khoán D2D vào ngày 14/08/2009.

- Ngày 26/11/2009, D2D đã khai trương Sàn giao dịch Bất động sản tại H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2019

- D2D nâng vốn điều lệ lên 213,55 tỷ đồng tương ứng 21.354.984 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,82%.

- Giá trị tổng tài sản là 2.098,64 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 811,5 tỷ đồng.

- Công ty D2D đạt "Top 100 Sao vàng đất Việt năm 2018, 2019".

2022

- Vốn điều lệ là 303,05 tỷ đồng tương ứng 30.304.758 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,86%.

- Giá trị tổng tài sản là 1.664 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 1.005 tỷ đồng.

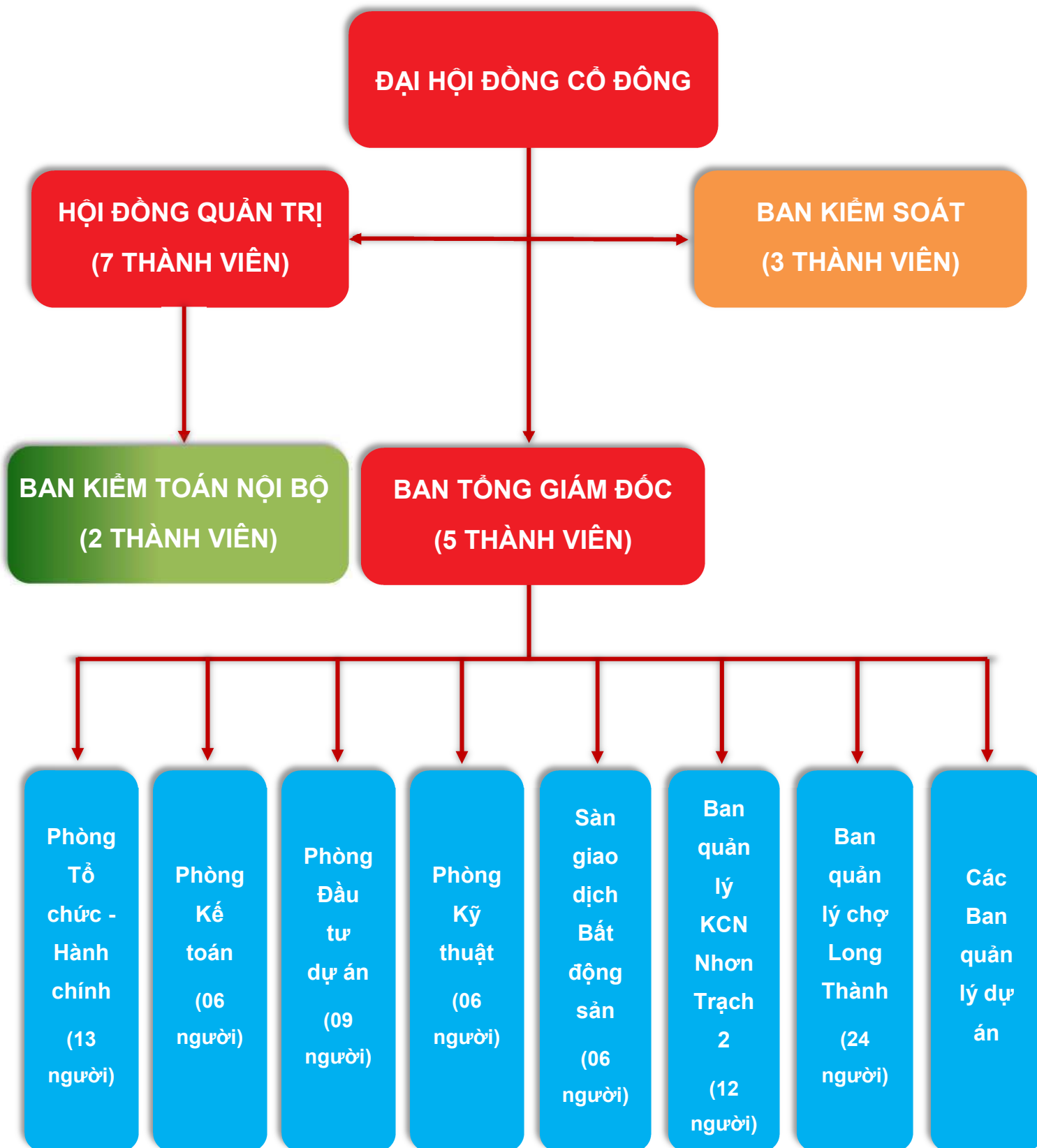
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp và khu dân cư, đầu tư kinh doanh chợ.

Địa bàn kinh doanh chính: Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, cho thuê lại đất và nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức, đầu tư kinh doanh chợ Long Thành tại huyện Long Thành và kinh doanh các dự án bất động sản tại tỉnh Đồng Nai.



3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



4. Định hướng phát triển

1

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Mục tiêu của Công ty là huy động và sử dụng vốn có hiệu quả theo các ngành nghề kinh doanh được cấp phép. Đồng thời nâng cao hiệu quả và tối đa hóa các khoản lợi nhuận, tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực vào sự phồn vinh và phát triển của xã hội, không ngừng phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh.

2

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

D2D sẽ tiếp tục đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, đầu tư phát triển hạ tầng các khu đô thị mới, đặc biệt là TP. Biên Hòa góp phần giải quyết các vấn đề về nhà ở, phát triển đô thị và giao thông. Bên cạnh đó, D2D sẽ quan tâm đầu tư các dự án nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân tại các khu công nghiệp và sẽ xem xét xin đầu tư các dự án về nhà ở cho công nhân an tâm phát triển sản xuất kinh doanh. Cụ thể các chỉ tiêu như sau:

- Mức tăng trưởng bình quân hàng năm là 5%.
- Tỷ lệ cổ tức là 30%/năm và tối thiểu là 10%/năm trong các trường hợp tăng vốn điều lệ.

3

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội với tốc độ cao, liên tục trong thời gian dài sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến nguồn tài nguyên và để lại hậu quả về môi trường cho thế hệ tương lai. Do đó, Ủy ban Môi trường và Phát triển của Liên hiệp quốc đã đưa ra mục tiêu phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, mọi hoạt động kinh doanh của D2D đều ít nhiều tác động đến môi trường và cộng đồng xung quanh. Nhận thức được điều đó, Công ty đã và đang xây dựng các kế hoạch, chính sách nhằm đảm bảo thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty còn chủ trương tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

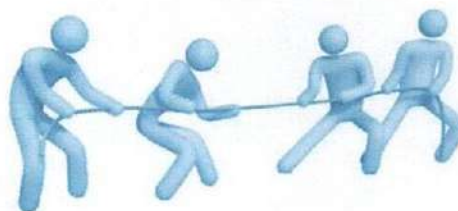
5. Các rủi ro



1

Rủi ro luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do vậy, bên cạnh các quy định pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán,... Công ty còn chịu sự ảnh hưởng từ các thông tư, nghị định, văn bản pháp luật quy định trong lĩnh vực xây dựng của Việt Nam như Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản,... Bên cạnh đó, Việt Nam đã và đang tiến hành công cuộc đổi mới và đẩy mạnh hội nhập kinh tế quốc tế để phù hợp với xu thế thế giới. Cùng với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật nên việc thay đổi, điều chỉnh các văn bản pháp lý, các định hướng, chủ trương phát triển kinh tế của Nhà nước diễn ra khá thường xuyên. Những sự thay đổi này có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng chủ động nghiên cứu, cập nhật những thay đổi của các chính sách để từ đó điều chỉnh, xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp.



2

Rủi ro cạnh tranh

Những năm gần đây, cùng với sự phát triển mạnh của thị trường bất động sản, nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng ngày càng cao, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều. Bên cạnh đó, còn có nhiều doanh nghiệp lớn như Công ty CP Vinhomes, Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh, Công ty CP Phát triển bất động sản Phát Đạt, Công ty CP Đầu tư kinh doanh địa ốc Hưng Thịnh... Thêm vào đó, sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Công ty phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu. Do đó, Công ty chủ động tăng cường nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nâng cao chất lượng sản phẩm từ đó nâng cao uy tín trong ngành và tăng hiệu quả công việc.



3

Rủi ro chậm thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, gây ra việc bị chiếm dụng vốn. Ngoài ra, việc chậm thanh toán còn xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác như chủ đầu tư không có nguồn tài chính đảm bảo do vốn ban đầu ít nên ngân hàng không bảo lãnh, hay một số chủ đầu tư có tài chính đủ nhưng cố tình kéo dài không trả tiền nợ cho nhà thầu. Điều này nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động của các công ty xây dựng nói chung và Công ty D2D. Do đó, Công ty chú trọng công tác đấu thầu: chọn lựa các dự án có quy mô và thời gian thi công phù hợp với điều kiện của Công ty, đánh giá tình hình tài chính và uy tín của chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty đưa ra các quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng để hạn chế tối đa thiệt hại.



4

Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

D2D hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do đó, vật liệu xây dựng cũng là nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu. Trong những năm qua, giá cả một số loại vật liệu xây dựng, đặc biệt là thép và cát liên tục biến động. Điều này đã có tác động không nhỏ tới chi phí xây dựng các công trình khiến nhiều doanh nghiệp xây dựng gặp không ít khó khăn. Do đó, Công ty đã chủ động tính toán, dự báo chính xác khối lượng vật tư để giảm thiểu chi phí không cần thiết, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào thi công và nâng cao trình độ đội ngũ nhân lực.



5

Rủi ro an toàn lao động

Với tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời nên chịu ảnh hưởng lớn từ thời tiết và thường xuyên phải làm việc trên cao. Do đó, ngành xây dựng là ngành có nhiều nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, cụ thể, trên tổng số các vụ tai nạn lao động trên cả nước thì lĩnh vực xây dựng chiếm khá cao. Nguyên nhân chủ yếu là do người sử dụng lao động không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả.

Khi xảy ra các sự cố tai nạn không những gây tổn thất về con người, tinh thần và vật chất mà còn làm giảm sự uy tín của công ty trên thương trường. Nhận thức được những điều trên, Công ty chủ động xây dựng quy trình, biện pháp làm việc an toàn; thường xuyên kiểm tra, thay thế, bảo trì thiết bị không đảm bảo an toàn. Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động và trang bị phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động.

U02
ĐANG T
PHẢI
ĐỒ T
THIỆP
ÔNG N



6

Rủi ro khác

Thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh,... đều là những yếu tố nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người. Tuy nhiên, khi những yếu tố kể trên xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu tổn thất từ các nguyên nhân bất khả kháng, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt kịp thời thông tin về thiên tai, dịch bệnh. Bên cạnh đó, xây dựng các biện pháp nhằm bảo đảm thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, đồng thời, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty.



D2D

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2022
4. Tình hình tài chính năm 2022
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
7. Hoạt động thi đua khen thưởng

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Năm 2022, D2D đạt được những kết quả như sau:

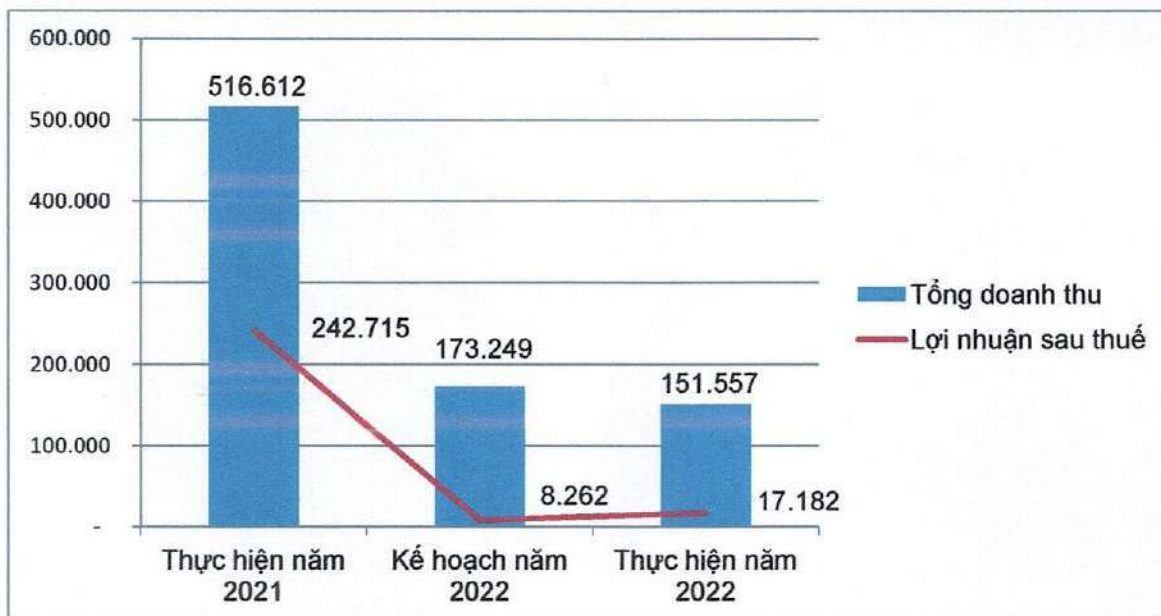
Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Năm 2022		Tỷ lệ thực hiện năm 2022 (%)	
			Kế hoạch điều chỉnh	Thực hiện	So với năm 2021	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	516.612	173.249	151.557	29,34	87,48
2	Lợi nhuận trước thuế	303.372	10.200	21.345	7,04	209,26
3	Lợi nhuận sau thuế	242.715	8.262	17.182	7,08	207,96
4	Nộp Ngân sách	60.802	25.500	11.355	18,68	44,53
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	453.984	370.957	258.765	57,00	69,76
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	67,69	2,12	4,45	6,57	209,68
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	13,59		1,03	7,60	

Tổng doanh thu năm 2022 đạt 151.557 triệu đồng, đạt 87,48% kế hoạch năm và 29,34% so với năm 2021. Trong đó, cơ cấu doanh thu của công ty, doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp là lớn nhất chiếm 43,86% tổng doanh thu, tiếp theo doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 34,84% tổng doanh thu, doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi chiếm 12,3% tổng doanh thu, còn lại là doanh thu khác. Năm 2022, lợi nhuận sau thuế đạt 17.182 triệu đồng, chỉ đạt 7,08% so với năm 2021 và đạt 207,96% kế hoạch năm. Tổng doanh thu năm 2022 chủ yếu từ dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và dự án Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shophouse tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước. Lợi nhuận năm 2022 chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.



Đvt: Triệu đồng



2. Tổ chức và nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Hồ Đức Thành	Tổng giám đốc	265.401	0,88	Người đại diện theo pháp luật, người công bố thông tin
2	Hà Quan Dũng	Phó Tổng giám đốc	0	0	
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	17	0	
4	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	0	0	
5	Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng giám đốc	4.260	0,01	
6	Trương Lưu	Kế toán trưởng	0	0	
Cộng			269.678	0,89	

b. Những thay đổi trong Ban điều hành:

Không có.



Tổng giám đốc**Hồ Đức Thành****Ngày sinh:** 14/01/1964**Nơi sinh:** TP.Vinh, tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Năm 1988 - 1995	Nhân viên phòng Tài chính, Sở Tài chính Đồng Nai.
Năm 1995 - 2003	Phó phòng Nghiệp vụ 3 Cục quản lý vốn và TSNN tỉnh Đồng Nai.
Năm 2003 - 2005	Kế toán trưởng Công ty D2D.
Năm 2006 - tháng 04/2009	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2009 - 04/2010	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2010 - 04/2011	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2011 - 04/2016	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2016 - 09/2017	Chủ tịch HĐQT Công ty D2D.
Tháng 09/2017 - nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Hà Quan Dũng****Ngày sinh:** 10/05/1971**Nơi sinh:** TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ QTKD, Cử nhân QTKD

Quá trình công tác:

Năm 1993 - 1995	Lái xe Công ty TNHH CP Việt Nam.
Năm 1995 - 1997	Phó Phòng bảo hiểm con người, Công ty Bảo hiểm Bảo Việt.
Năm 1997 - 2005	Trưởng Phòng phục vụ khách hàng, Công ty Bảo hiểm Bảo Việt.
Tháng 12/2005 - 06/2006	Phó Phòng quản lý và khai thác quỹ đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
Tháng 06/2006 - 05/2011	Phó Phòng kế toán- Tài vụ kiêm Phó Phòng Hành chính tổ chức, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
Tháng 06/2011 - 04/2013	Nhân viên Sàn giao dịch bất động sản Công ty D2D.
Tháng 04/2013 - 10/2013	Phụ trách Phòng quản lý chợ Long Thành, Công ty D2D.
Tháng 10/2013 - 06/2016	Trưởng Ban quản lý chợ Long Thành, Công ty D2D.
Tháng 07/2016 - 09/2017	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 09/2017 - 04/2019	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2019 - nay	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Hồ Đình Thái**

Ngày sinh: 15/03/1969

Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Tháng 04/1994 - 12/2005	Phó phòng Kỹ thuật, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.
Tháng 01/2006 - 04/2011	Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty D2D.
Tháng 04/2011 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Nguyễn Văn Hiếu**

Ngày sinh: 15/12/1974

Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân luật, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Tháng 07/2002 - 08/2005	Cán bộ Phòng tổng hợp, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.
Tháng 08/2005 - 03/2007	Cán bộ Ban quản lý dự án Khu dân cư đường 5, Công ty D2D.
Tháng 04/2007 - 06/2011	Trưởng phòng Tổ chức - Hành chính, Công ty D2D.
Tháng 07/2011 - 05/2014	Trưởng Ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2, Công ty D2D.
Tháng 06/2014 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Trần Thị Kim Thu****Ngày sinh:** 18/03/1975**Nơi sinh:** TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ QTKD, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Năm 1999 - 2007	Nhân viên kế toán Công ty CP Đồng Tiến.
Năm 2007 - 2008	Nhân viên kế toán Công ty D2D.
Năm 2008 - tháng 04/2016	Phó phòng Kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2016 - 01/2018	Thành viên HĐQT, Phó phòng Kế toán Công ty D2D.
Tháng 02/2018 - nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Kế toán trưởng**Trương Lưu****Ngày sinh:** 22/04/1967**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Năm 1990 - 1991	Nhân viên kế toán, Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
Năm 1991 - 1995	Kế toán trưởng Ban xây dựng cơ bản, Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
Năm 1995 - 1997	Kế toán tổng hợp, Xí nghiệp liên doanh bia Power Đồng Nai.
Năm 1997 - 1998	Kế toán tổng hợp, Cơ sở sản xuất bia thuộc Donafoods.
Năm 1998 - 2005	Phó phòng Kế toán thống kê, Công ty bia nước giải khát Đồng Nai.
Năm 2005 - 2007	Phụ trách tài chính Tổng công ty Viễn thông quân đội, Chi nhánh Đồng Nai.
Tháng 03/2007 - 03/2008	Nhân viên kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2008 - 04/2010	Phó phòng kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2010 - 04/2021	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2021 - nay	Kế toán trưởng Công ty D2D.

c. Tổng số nhân viên:

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
1	Lao động có trình độ Trung cấp, Đại học trở lên	50
2	Lao động khác	34
Tổng số nhân viên		84

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2022

a. Hoạt động đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp:

STT	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Vốn góp theo vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ tức năm 2022 dự kiến (%)
	Đầu tư tài chính				
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250	18.000	11,78	0
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	2.500	5	20
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	4.051	1,35	15
4	Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	11.200	11.200	3,97	0
5	Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250	20.250	10	0
6	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	36.000	36.000	9	0
Cộng		91.200	92.001		

❖ Tình hình góp vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2022:

Không có.

❖ Tình hình thoái vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2022:

Không có.

❖ Cổ tức nhận được trong năm 2022 là 1.107.569.905 đồng, bao gồm:

- Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức năm 2022- 15%): 607.569.905 đồng.
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức năm 2021- 20%): 500.000.000 đồng.

b. Tình hình thực hiện các dự án năm 2022:

Năm 2022, Công ty D2D tiếp tục triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án như sau:

1. Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2
2. Dự án Chợ Long Thành
3. Dự án Khu dân cư Lộc An
4. Dự án Nhà ở xã hội Lộc An
5. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất
6. Dự án Khu công nghiệp Châu Đức
7. Dự án Nhà xưởng Châu Đức
8. Dự án 28 căn shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. Địa điểm: Xã Hiệp Phước và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Quy mô diện tích dự án: 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,72 ha. Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất là 281,72 ha, đạt tỷ lệ 100% diện tích đất cho thuê.

3. Tổng số nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 là 55 doanh nghiệp bao gồm 46 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đầu tư khoảng 1,6 tỷ Đô la Mỹ.

4. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 442.477 triệu đồng.

5. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:

- Thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

- Vệ sinh hồ ga thoát nước mưa, thoát nước thải toàn khu (định kỳ 2 năm/lần) với chi phí là 1.048 triệu đồng.

- Cải tạo và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống các trụ nước phòng cháy chữa cháy tại khu công nghiệp với chi phí là 2.752 triệu đồng.

- Lắp đặt trạm quan trắc nước thải tự động của khu công nghiệp với chi phí là 2.394 triệu đồng.

- Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 3.063 triệu đồng.

- Duy tu cống thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 18.580 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 734 triệu đồng.
- Duy tu thảm nhựa bù lún đường 5A (đoạn từ Công ty Choong Nam đến Công ty Eclat) với chi phí là 824 triệu đồng.
- Làm hàng rào lưới thép B40 chặn cống đường 7C với chi phí là 26 triệu đồng.
- Bảo trì hệ thống camera với chi phí là 33 triệu đồng.
- Tư vấn về lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường với chi phí là 238 triệu đồng.
- Di dời 2 trụ điện và 1 trạm biến áp 3 pha tại văn phòng Ban quản lý với chi phí là 246 triệu đồng.
- Đo vẽ, cắm mốc ranh giới khu đất Công ty Y tế Việt An với chi phí là 12 triệu đồng.
- Sửa chữa máy biến áp 30kVA với chi phí là 43 triệu đồng.
- Tiếp tục mở rộng hồ phòng ngừa ứng phó sự cố từ 10.000-28.000 m³ với chi phí là 2.356 triệu đồng.
- Tiếp tục cải tạo, sửa chữa hồ hoàn thiện nhà máy xử lý nước thải với chi phí là 1.370 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m³/ngày đêm với giá trị đầu tư là 3.675 triệu đồng.



2 Dự án Chợ Long Thành:

1. **Địa điểm:** Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích chợ:** 2,152 ha.

3. Chợ Long Thành được đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh), chợ cá (76 điểm kinh doanh), chợ đầu mối (điểm kinh doanh).

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 125.465 triệu đồng.

5. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:

- Thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

- Sửa chữa, thay thế đèn chiếu sáng với chi phí là 273 triệu đồng.

- Duy tu bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy với chi phí là 76 triệu đồng.

- Cải tạo công viên cây xanh sau Block nhà A1 với chi phí là 325 triệu đồng.

- Làm bảng quảng cáo led điện tử với chi phí là 917 triệu đồng.



3 Dự án Khu dân cư Lộc An:

1. **Địa điểm:** Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. **Quy mô diện tích dự án:** 41,166 ha.
3. **Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2008 dự kiến đến năm 2023.
4. **Tổng mức đầu tư dự án:** 336.415 triệu đồng.
5. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 355.237 triệu đồng.
6. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:
 - Điều chỉnh hệ thống điện kế ngầm (Cải tạo, nâng cấp đường dây trung hạ thế và TBA cấp điện) với chi phí là 7.674 triệu đồng.
 - Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 1.962 triệu đồng.
 - Lập hồ sơ đầu tư trạm y tế với chi phí là 294 triệu đồng.
 - Đầu tư công viên 7 với giá trị đầu tư là 810 triệu đồng.
 - Tiếp tục đầu tư trạm xử lý nước thải (phần thiết bị) với chi phí là 39 triệu đồng.



4 Dự án Nhà ở xã hội Lộc An (4 khối 10 tầng):

1. Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. Quy mô diện tích dự án: 3,61 ha.
3. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2022 dự kiến đến năm 2025.
4. Tổng mức đầu tư dự án: 1.200.207 triệu đồng.
5. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 889 triệu đồng.

5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

1. Địa điểm: Phường Thống Nhất, tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
2. Quy mô diện tích dự án: 30,27 ha.
3. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 dự kiến đến năm 2023.
4. Tổng mức đầu tư dự án: 1.952.169 triệu đồng.
5. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 539.965 triệu đồng.
6. Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
 - Giai đoạn 1 (16,14 ha): Đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường giao thông, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, cấp nước, thoát nước, cây xanh tại Khu dân cư phía Bắc (6,66 ha) và Khu dân cư phía Nam (9,48 ha).
 - Giai đoạn 2: quy mô diện tích 14,13 ha.
7. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:
 - Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 58 triệu đồng.
 - Tư vấn, khảo sát địa chất đầu tư trạm xử lý nước thải sinh hoạt 2.000 m³/ ngày đêm với chi phí là 146 triệu đồng.
 - Đầu tư hàng rào tôn với giá trị đầu tư là 226 triệu đồng.
 - Lập hồ sơ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 339 triệu đồng.
 - Đầu tư Nhà văn phòng D2D với giá trị đầu tư là 12.467 triệu đồng.
 - Tiếp tục trồng cây và sửa chữa vỉa hè đường số 1, đường số 10 khu phía Bắc với chi phí là 13 triệu đồng.





6 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

1. Địa điểm: KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
2. Quy mô diện tích đất cho thuê lại: 53,92 ha.
3. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 630.896 triệu đồng.
4. Trong năm 2022, công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.



7 Dự án Nhà xưởng Châu Đức (Nhà xưởng cho thuê- D2D gồm 4 nhà xưởng A1, A2, A3, A4):

1. **Địa điểm:** Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
2. **Quy mô diện tích dự án:** 25.361,3 m².
3. **Tổng mức đầu tư dự án:** 87.981 triệu đồng.
4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 68.690 triệu đồng.
5. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:
 - Tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng A1, A2 với giá trị đầu tư là 7.209 triệu đồng.
 - Tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng A3, A4 với giá trị đầu tư là 21.135 triệu đồng.
 - Tư vấn thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhà xưởng A1, A2, A3, A4 với chi phí là 144 triệu đồng.
 - Lập báo cáo nghiên cứu khả thi (Nhà xưởng B1, B2, B3, B4, B5, B6) với chi phí là 248 triệu đồng.
 - Khảo sát địa chất (Nhà xưởng A5, A7, A8, A10, A11, A12) với chi phí là 272 triệu đồng.
 - Trồng cây xanh với chi phí là 505 triệu đồng.



S.Đ.N
PHÁT
CÔNG
SC
cda

8

Dự án 28 căn shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:

1. Địa điểm: Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2. Hình thức đầu tư: Hợp tác đầu tư với Công ty CP Sonadezi Châu Đức để đầu tư kinh doanh xây dựng 28 căn nhà liên kế (09 căn LK01, 10 căn LK02, 09 căn LK03) thuộc dự án *Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại (xây dựng nhà thô) tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.*

3. Tổng mức đầu tư dự án: 69.941 triệu đồng.
4. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 49.887 triệu đồng.



4. Tình hình tài chính năm 2022

a. Tình hình tài chính:

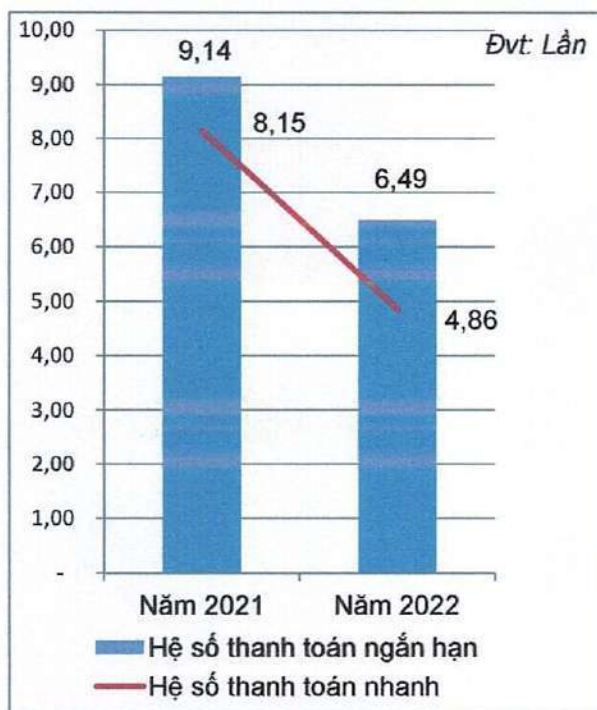
Cùng với nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, sự đồng hành, tin nhiệm và hỗ trợ của chính quyền địa phương, các đối tác, cổ đông, đến nay, vốn chủ sở hữu đã đạt 1.004.832 triệu đồng. Năm 2022, doanh thu thuần đạt 130.949 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 21.345 triệu đồng. Doanh thu chủ yếu đến từ dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và dự án Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shophouse tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Vốn điều lệ	303.048	303.048	0
2	Tổng giá trị tài sản	1.786.012	1.663.640	(6,85)
3	Vốn chủ sở hữu	1.096.996	1.004.832	(8,40)
4	Tổng doanh thu	516.612	151.557	(70,66)
5	Doanh thu thuần	472.312	130.949	(72,28)
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	302.777	20.496	(93,23)
7	Lợi nhuận khác	595	849	42,73
8	Lợi nhuận trước thuế	303.372	21.345	(92,96)
9	Lợi nhuận sau thuế	242.715	17.182	(92,92)
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	7.717	454	(94,12)
11	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	50	30	(40,00)

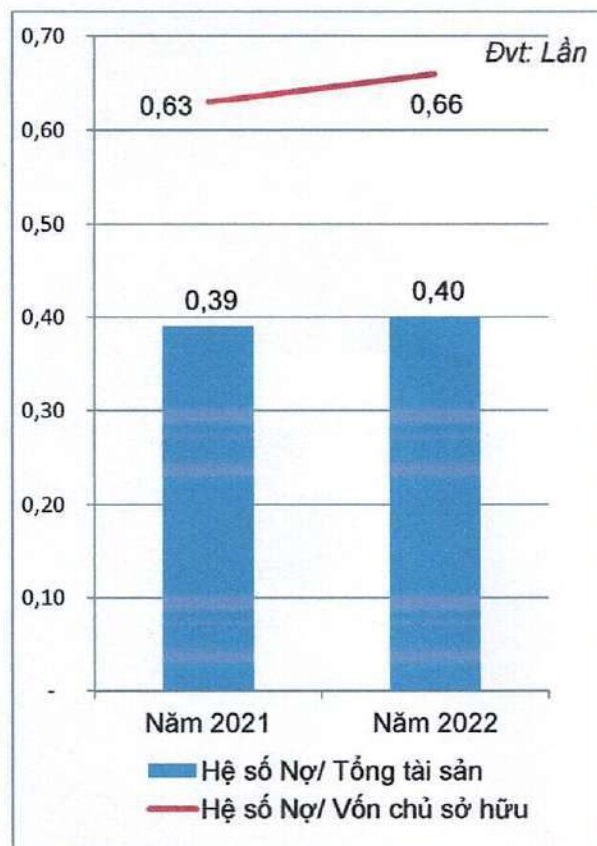
b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	9,14	6,49
	Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	8,15	4,86
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,39	0,40
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,63	0,66
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quần)	Lần	0,25	0,08
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	0,51	0,13
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,68	0,04
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,14	0,01
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	0,64	0,16



Khả năng thanh toán

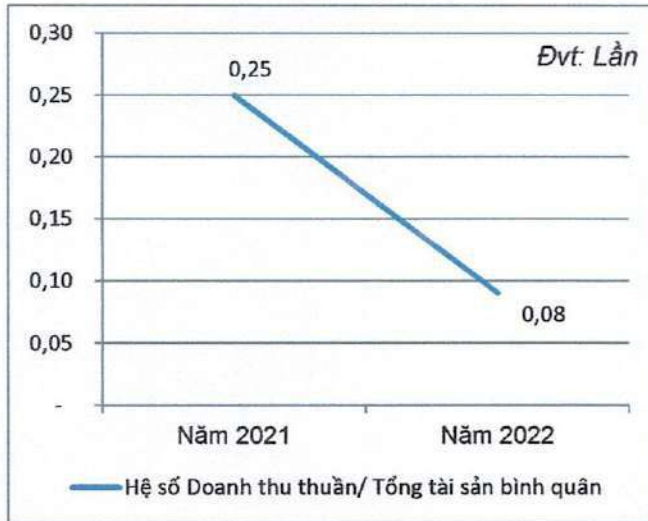
Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2022 của D2D giảm, lần lượt đạt mức 6,49 lần và 4,86 lần, tương ứng giảm 2,65 lần và 3,29 lần. Vào thời điểm cuối năm 2022, tài sản ngắn hạn giảm 290.522 triệu đồng (tương ứng giảm 33,72%) so với cùng kỳ năm trước trong khi nợ ngắn hạn giảm 6.243 triệu đồng (tương ứng giảm 6,63%) so với cùng kỳ năm trước.



Cơ cấu nguồn vốn

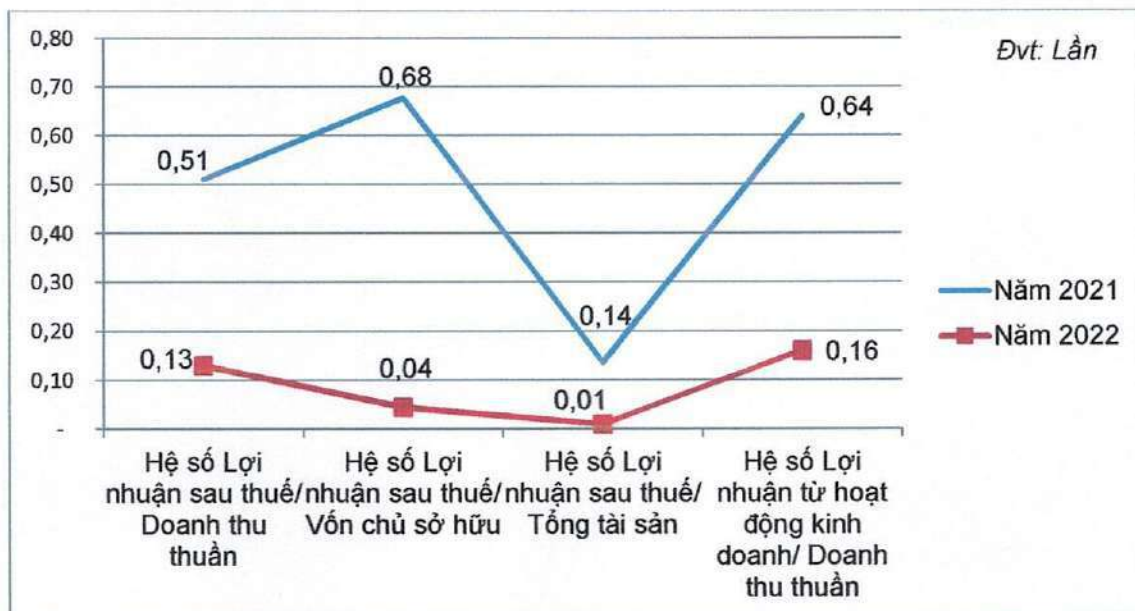
Nợ và vốn chủ sở hữu là hai nguồn vốn cơ bản để tài trợ vốn cho hoạt động của mỗi doanh nghiệp. Năm 2022, hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu tăng 0,03 lần so với năm 2021. Nợ phải trả giảm, phát sinh chủ yếu từ "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2*. Vốn chủ sở hữu giảm do thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021 (35% mệnh giá cổ phần).

1560-C.T.C.P



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Với đặc thù của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổng tài sản của công ty thường rất lớn. Do vậy, chỉ số năng lực hoạt động thường thấp hơn so với các ngành khác. Năm 2022, chỉ số này của D2D giảm 0,17 lần so với năm 2021.



Khả năng sinh lời

So với năm 2021, hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần năm 2022 giảm 0,38 lần; hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu năm 2022 giảm 0,64 lần; hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản năm 2022 giảm 0,13 lần và hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần năm 2022 giảm 0,48 lần. Nguyên nhân là trong năm 2022, công ty chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Lộc An, chưa thực hiện cho thuê lại đất và cho thuê nhà xưởng tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức. Ngoài ra, doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi giảm so với năm 2021 vì công ty đầu tư vào các dự án.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:

STT	Thông tin cổ phần	
1	Số lượng cổ phần phát hành	30.304.758 cổ phần
2	Số lượng cổ phần đang lưu hành	30.259.742 cổ phần
3	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
4	Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	30.304.758 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 24/03/2023:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	17.534.160	57,86	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,15	1	1	0
5	Cổ đông khác	12.725.582	41,99	2.460	39	2.421
	Trong nước	11.629.696	38,37	2.398	23	2.375
	Nước ngoài	1.095.886	3,62	62	16	46
	Cộng	30.304.758	100	2.462	41	2.421
Trong đó	Trong nước	29.208.872	96,38	2.400	25	2.375
	Nước ngoài	1.095.886	3,62	62	16	46

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Không có.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 45.016 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: Không có.

e. Các chứng khoán khác: Không có.**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty****6.1. Tác động lên môi trường:**

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:**a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:**

Xây dựng là một trong những ngành tiêu thụ năng lượng rất lớn, ở hầu hết các giai đoạn trong chu trình sống của công trình. Theo số liệu của các nước tiên tiến, tổng năng lượng tiêu thụ cho các công trình xây dựng đã chiếm đến 40% - 70% tổng năng lượng cung cấp cho đô thị. Từ thiết kế, thi công, khai thác sử dụng công trình đến sản xuất vật liệu xây dựng đều phải tiêu thụ năng lượng. Việc tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả không chỉ góp phần làm giảm chi phí cho doanh nghiệp mà còn phù hợp với mục tiêu của Chính phủ, đảm bảo an ninh năng lượng, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, khi biến đổi khí hậu xảy ra mạnh mẽ thì vấn đề tiết kiệm năng lượng không phải là chuyện của riêng ngành xây dựng. Đó là công việc chung của mọi ngành, nếu không chung tay góp sức, thì kết quả rất hạn chế. Nhận thức được điều đó, D2D đã nghiên cứu, xây dựng những chính sách và biện pháp góp phần tiết kiệm, giảm thiểu năng lượng không cần thiết. Cụ thể, trong năm 2022, Công ty đã tiêu thụ các nguồn năng lượng như sau:

STT	Năng lượng sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2022
1	Điện (kwh)	901.956
2	Xăng (lít)	27.000

b. Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả:

Không có.

c. Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng:

Không có.

6.4. Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm):

a. Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

Trên công trường xây dựng, nước được dùng để cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân ở lán trại, cũng như dùng để phục vụ cho thi công và chữa cháy. Nước dùng cho thi công sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như: phục vụ cho công tác xây trát (trộn vữa, nhúng gạch, tưới tường, quét vôi), cho công tác bê tông (rửa đá dăm, sỏi, cát, trộn và tưới bê tông, v.v...), cho các loại máy móc thi công và công cụ vận chuyển khác nhau (làm nguội động cơ của các máy ép khí, máy đào đất, rửa ô tô, cung cấp cho các đầu máy xe lửa, v.v...). Ngoài ra nước còn phục vụ cho công tác như: sơn, cách thủy, nhào trộn đất sét cho các xưởng phụ, v.v...(gia công cấu kiện kim loại, các chi tiết bê tông cốt thép). Việc cấp nước cho công trường rất quan trọng, tuy nhiên, do biến đổi khí hậu nguồn nước ngày càng khan hiếm. Vì vậy, tiết kiệm nước không chỉ tiết kiệm chi phí mà còn giúp bảo vệ môi trường và phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững mà Liên Hiệp Quốc đã đề ra. D2D đã tính toán, thực hiện những chính sách góp phần giảm thiểu lượng nước tiêu thụ. Cùng với đó, Công ty thường xuyên tuyên truyền cho người lao động về việc tiết kiệm nước để nâng cao ý thức của nhân viên. Cụ thể, năm 2022, Công ty đã sử dụng nguồn nước cấp và nước ngầm như sau:

STT	Nước sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2022
1	Nước cấp (m ³)	35.327
2	Nước ngầm (m ³)	0

b. Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng:

Không có.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường không chỉ là thực hiện nghĩa vụ về pháp luật, mà bảo vệ và cải tạo môi trường còn nhằm tránh những tác động, hậu quả xấu có thể xảy ra trong tương lai, để lại môi trường trong lành cho thế hệ sau tồn tại và phát triển. Ngoài ra, bảo vệ môi trường còn góp phần giúp Công ty phát triển bền vững, kiểm soát ô nhiễm, tiết kiệm chi phí và quan trọng nhất là tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên khó tái tạo. Do đó, D2D chủ động kiểm soát và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường. Đồng thời, Công ty còn đưa ra các chính sách bảo vệ trường nhằm bảo đảm trong quá trình hoạt động tuân thủ đúng theo quy định pháp luật về môi trường.

a. Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Không có.

b. Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Không có.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:

a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

1	Số lượng lao động (người)	84
2	Mức lương trung bình đối với người lao động (đồng/tháng/người)	15.584.937

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Chính sách tiền lương:

Chế độ tiền lương được trả theo nguyên tắc đảm bảo sự công bằng, hợp lý, phù hợp với trình độ, năng lực, hiệu suất, chất lượng công việc của mỗi nhân viên và tinh thần, nhiệm vụ được phân công. Do đó, công ty thực hiện chi trả tiền lương cho người lao động theo Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ lao động- Thương binh và xã hội để bảo đảm chất lượng cuộc sống cho cán bộ công nhân viên (CBCNV) trong công ty. Ngoài ra, Công ty còn có các khoản lương bổ sung, tiền thưởng và các chế độ khác cho người lao động vào các dịp Lễ, Tết.

Chính sách phúc lợi:

Cấp ủy chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (44 đảng viên), chi đoàn thanh niên (12 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (84 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ, thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức, thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn Năng suất- Chất lượng- Hiệu quả với quyền lợi của người lao động, luôn quan tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết. Công ty thường xuyên theo dõi và báo cáo tăng, giảm về các chế độ bảo hiểm bắt buộc phù hợp với các quy định pháp luật về tiền lương, BHXH một cách kịp thời, đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động định kỳ 01 lần/năm. Ngoài ra, công ty còn có chính sách hỗ trợ khi gia đình CBCNV gặp hoàn cảnh khó khăn, đau ốm.

c. Hoạt động đào tạo người lao động:

Theo Luật giáo dục nghề nghiệp, doanh nghiệp có trách nhiệm chính trong việc đào tạo nghề cho lao động trong doanh nghiệp. Bên cạnh đó, để đáp ứng kịp với tốc độ phát triển của nền kinh tế và công nghệ hiện tại, doanh nghiệp cần đẩy mạnh tập trung đào tạo tay nghề cho người lao động để bắt kịp với xu thế. Trong năm 2022, công ty đã cử 12 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 138,18 triệu đồng.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Đối với D2D, công tác xã hội - từ thiện không chỉ là trách nhiệm mà còn nằm trong triết lý kinh doanh. Sau 30 năm thành lập và phát triển, với sự tăng trưởng toàn diện và đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường và địa phương, Công ty nhận thấy trách nhiệm đền đáp và chia sẻ, chứ không chỉ tìm kiếm lợi nhuận. Nhất là ở thời điểm hiện tại, điều kiện kinh tế của đất nước còn hạn hẹp nhưng phải chăm lo cho hàng triệu gia đình thương binh, liệt sĩ; hàng triệu người nhiễm chất độc cam, đồng bào vùng sâu, vùng xa hay cứu trợ người dân vùng thiên tai và hỗ trợ các hộ nghèo. Do vậy, Công ty thường xuyên đóng góp, ủng hộ các chương trình xã hội, từ thiện nhiều ý nghĩa như: hỗ trợ công tác tuần tra bảo vệ an ninh trật tự, hỗ trợ cho các gia đình chính sách, hộ nghèo, hộ khó khăn nhân dịp Tết, đóng góp quỹ doanh nhân với an ninh trật tự, hỗ trợ chi phí vận chuyển làm đường cho nhân dân vùng Mã Đà, huyện Vĩnh Cửu,... góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2022, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 3.185 triệu đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Không có.

7. Hoạt động thi đua khen thưởng

Trong năm 2022, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đạt được những thành tích như sau:

1. Tập thể công ty đạt "Tập thể lao động tiên tiến năm 2022".
2. Chi bộ đạt "Tổ chức cơ sở Đảng hoàn thành tốt nhiệm vụ" với 44 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ.
3. Công ty có 08 tập thể đạt "Tập thể lao động tiên tiến".
4. Công ty đã bình xét được 82 cá nhân đạt danh hiệu "Lao động tiên tiến".



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022**
- 2. Tình hình tài chính năm 2022**
- 3. Kế hoạch phát triển năm 2023**
- 4. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2023**
- 5. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2023**
- 6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Năm 2022, Công ty D2D có nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê lại đất tại dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và hoạt động kinh doanh chợ tại dự án Chợ Long Thành.

Mặc dù lợi nhuận hoạt động kinh doanh thực hiện đạt kế hoạch điều chỉnh nhưng thấp so với cùng kỳ năm trước do công ty chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Lộc An (30 căn nhà liên kế phố), chưa thực hiện cho thuê lại đất (51 ha) và cho thuê nhà xưởng (04 nhà xưởng) tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức. Công ty cố gắng tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức tốt cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện.

2. Tình hình tài chính năm 2022

a. Tình hình tài sản:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	861.452	570.930	(33,72)
2	Tài sản dài hạn	Triệu đồng	924.560	1.092.710	18,19
Tổng cộng tài sản			1.786.012	1.663.640	(6,85)

Tổng giá trị tài sản giảm từ 1.786.012 triệu đồng xuống 1.663.640 triệu đồng (giảm 122.372 triệu đồng, tương đương giảm 6,85%), phát sinh chủ yếu từ việc thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021, nộp thuế TNDN và giảm "Chi phí phải trả ngắn hạn" từ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.

"Tài sản ngắn hạn" giảm từ 861.452 triệu đồng xuống 570.930 triệu đồng (giảm 290.522 triệu đồng, tương đương giảm 33,72%), phát sinh chủ yếu do "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn" giảm từ 537.000 triệu đồng xuống 280.000 triệu đồng vì sử dụng các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng đầu tư Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức, thuê thêm đất Khu công nghiệp Châu Đức và thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021.

"Tài sản dài hạn" tăng từ 924.560 triệu đồng lên 1.092.710 triệu đồng (tăng 168.150 triệu đồng, tương đương tăng 18,19%), phát sinh chủ yếu từ các khoản như sau:

- "Bất động sản đầu tư" tăng từ 172.210 triệu đồng lên 343.018 triệu đồng (tăng 170.808 triệu đồng) chủ yếu do đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m³/ngày đêm (47.940 triệu đồng); đầu tư hệ thống điện, đường ống và phụ trợ, thiết bị công nghệ thuộc nhà máy xử lý nước thải (44.248 triệu đồng) và đầu tư 04 Nhà xưởng Châu Đức (66.455 triệu đồng).

- “Tài sản dở dang dài hạn” (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang) giảm từ 142.313 triệu đồng xuống 45.874 triệu đồng (giảm 96.439 triệu đồng) do kết chuyển giá trị đầu tư Nhà máy xử lý nước thải sang “Bất động sản đầu tư” (giảm 90.175 triệu đồng), kết chuyển giá trị đầu tư Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức sang “Bất động sản đầu tư” (giảm 24.787 triệu đồng) và xây dựng Nhà văn phòng D2D (tăng 18.523 triệu đồng).

- “Đầu tư tài chính dài hạn” giảm từ 91.084 triệu đồng xuống 85.580 triệu đồng (giảm 5.504 triệu đồng) chủ yếu do việc trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 5.236 triệu đồng.

- “Tài sản dài hạn khác” tăng từ 501.071 triệu đồng lên 599.055 triệu đồng (tăng 97.984 triệu đồng) chủ yếu do việc thuê thêm đất Khu công nghiệp Châu Đức với giá trị tăng là 94.138 triệu đồng.

b. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định và bất động sản đầu tư:

1. Tài sản cố định hữu hình tăng 2.531 triệu đồng, bao gồm:

- Máy móc thiết bị: Tăng 2.494 triệu đồng do điều chỉnh tăng thiết bị trạm quan trắc tự động chất lượng nước thải (Bộ truyền dữ liệu lưu lượng đầu vào về Sở Tài nguyên Môi trường) của Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 từ “Bất động sản đầu tư” (374 triệu đồng); đầu tư hệ thống quan trắc nước thải tự động liên tục của Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 (2.088 triệu đồng) và đầu tư thiết bị camera giám sát tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 (33 triệu đồng).

- Thiết bị quản lý: Tăng 36 triệu đồng do đầu tư Laptop Dell XPS 9310 cho Phòng Đầu tư dự án.

2. Tài sản cố định vô hình tăng 68 triệu đồng từ đầu tư phần mềm hóa đơn điện tử Misa Meinvoice tại chợ Long Thành.

3. Bất động sản đầu tư tăng 193.622 triệu đồng, bao gồm:

a. Bất động sản đầu tư (Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2) tăng 125.641 triệu đồng, trong đó:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 60.693 triệu đồng do đầu tư đường 5A-5C (805 triệu đồng); cải tạo hồ sinh thái thuộc nhà máy xử lý nước thải (7.631 triệu đồng); đầu tư nhà đặt thiết bị quan trắc của Nhà máy xử lý nước thải (50 triệu đồng); mở rộng hồ phòng ngừa ứng phó sự cố từ 10.000-28.000 m³ (4.635 triệu đồng); đầu tư hồ điều hòa công viên đường 7A-7B (6 triệu đồng); đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m³/ngày đêm (47.940 triệu đồng) và điều chỉnh giảm thiết bị trạm quan trắc tự động chất lượng nước thải (Bộ truyền dữ liệu lưu lượng đầu vào về Sở Tài nguyên Môi trường) của Nhà máy xử lý nước thải sang “Tài sản cố định hữu hình” (-374 triệu đồng).

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 64.661 triệu đồng do đầu tư tuyến ống thoát nước thải đoạn từ nút giao 6B-7C đến đoạn nút giao 5A-5C (47 triệu đồng); đầu tư tuyến ống thoát nước thải đường 7A đoạn từ nút giao đường 7B đến đường Trần Phú (7.441 triệu đồng); cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường 5C đoạn từ Công ty Whail Vina đến ngã tư 5A-5C (3.792 triệu đồng); đầu tư hệ thống điện, đường ống và phụ

trợ, thiết bị công nghệ thuộc nhà máy xử lý nước thải (44.248 triệu đồng); đầu tư tuyến ống thoát nước thải HDPE DN400 đường 6A đoạn từ Cty lưới thép Bình Tây đến đường Trần Phú (6.011 triệu đồng) và cải tạo lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống các trụ nước phòng cháy chữa cháy (3.122 triệu đồng).

- Tài sản cố định khác: Tăng 287 triệu đồng do trồng cây xanh tuyến đường 5A, 5C nối dài, 6A, 6B, 7A, 7B, 7C (159 triệu đồng) và trồng cây Giáng hương tại nhà máy xử lý nước thải (128 triệu đồng).

b. Bất động sản đầu tư (chợ Long Thành) tăng 809 triệu đồng do Nhà cửa, vật kiến trúc tăng 809 triệu đồng từ đầu tư chợ cá và chợ tươi sống (32 triệu đồng); đầu tư bảng quảng cáo led điện tử (875 triệu đồng) và giảm giá trị đầu tư tường rào và khu chứa bãi rác (-98 triệu đồng).

c. Bất động sản đầu tư (Khu dân cư Lộc An) tăng 57 triệu đồng do Nhà cửa, vật kiến trúc tăng 57 triệu đồng từ đầu tư chợ Lộc An.

d. Bất động sản đầu tư (Nhà xưởng Châu Đức) tăng 67.115 triệu đồng, trong đó:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 66.455 triệu đồng do đầu tư 04 nhà xưởng (A1, A2, A3, A4).
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 660 triệu đồng do đầu tư đường dây trung thế 3 pha & TBA cấp điện nhà xưởng A2.

c. Tình hình nợ phải thu:

1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải thu tại doanh nghiệp:

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải thu.
- Việc thực hiện đơn đốc thu hồi công nợ: Định kỳ hàng tháng, công ty thực hiện phát hành văn bản yêu cầu thanh toán đối với từng đối tượng nợ phải thu.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm phối hợp với Sàn giao dịch bất động sản, Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Ban quản lý chợ Long Thành trong việc theo dõi và đơn đốc thu hồi công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.

2. Phân tích tình hình nợ phải thu tại doanh nghiệp:

a. Các khoản phải thu ngắn hạn đến 31/12/2022 là 79.831 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 27.031 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 33,86% "Các khoản phải thu ngắn hạn". Phải thu ngắn hạn của khách hàng phát sinh chủ yếu từ khoản phải thu Công ty TNHH Hualon (VN) là 6.664 triệu đồng, Công ty TNHH Trường Thạch là 2.701 triệu đồng, Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 là 1.000 triệu đồng, phải thu khách hàng tại dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* là 3.640 triệu đồng, Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai là 8.557 triệu đồng và phải thu khách hàng tại dự án *Khu dân cư Lộc An* là 2.146 triệu đồng.



- Trả trước cho người bán ngắn hạn là 8.946 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 11,21% “Các khoản phải thu ngắn hạn”) là các khoản tạm ứng cho người bán.

- Phải thu ngắn hạn khác là 43.854 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 54,93% “Các khoản phải thu ngắn hạn”. Phải thu ngắn hạn khác phát sinh chủ yếu từ khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa của dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* là 10.745 triệu đồng, phải thu Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức là 25.434 triệu đồng và khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là 7.547 triệu đồng.

b. Các khoản phải thu dài hạn đến 31/12/2022 là 17.602 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu dài hạn của khách hàng là 74 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 0,42% “Các khoản phải thu dài hạn”).

- Phải thu dài hạn khác là 17.528 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,58% “Các khoản phải thu dài hạn”), phát sinh chủ yếu từ khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D là 11.052 triệu đồng, khoản phải thu lãi cho vay đối với Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 là 6.227 triệu đồng và đã trích lập dự phòng.

d. **Tình hình nợ phải trả:**

1. **Đánh giá tình hình quản lý nợ phải trả tại doanh nghiệp:**

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải trả.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm trong việc theo dõi và thanh toán công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.
- Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

2. **Phân tích tình hình nợ phải trả tại doanh nghiệp:**

a. Nợ phải trả quá hạn: Không có.

- b. Khả năng thanh toán nợ đến hạn là 6,49 lần: Công ty có khả năng thanh toán nợ ngắn hạn.

- c. Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 0,65. “Nợ phải trả” là 658.808 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ “Phải trả người bán ngắn hạn” là 15.991 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 2,43% “Nợ phải trả”), “Chi phí phải trả ngắn hạn” là 30.911 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,69% “Nợ phải trả”), “Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn” là 24.940 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 3,79% “Nợ phải trả”), “Quỹ khen thưởng, phúc lợi” là 9.505 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,44% “Nợ phải trả”) và “Doanh thu chưa thực hiện dài hạn” là 570.791 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 86,64% “Nợ phải trả”).

d. Nợ ngắn hạn đến 31/12/2022 là 87.961 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ:

- Phải trả người bán ngắn hạn là 15.991 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 18,18% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ khoản phải trả Công ty TNHH Xây dựng Xanh là 1.110 triệu đồng, Công ty TNHH MTV Xây dựng Thái Hưng Tiến là 2.912 triệu đồng, Công ty TNHH Xây dựng điện Hiệp Nhất Thành là 2.110 triệu đồng và Công ty TNHH Xây dựng 30-4 là 6.564 triệu đồng.
- Chi phí phải trả ngắn hạn là 30.911 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 35,14% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất*.
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là 24.940 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 28,35% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 9.505 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 10,81% “Nợ ngắn hạn”).

e. Nợ dài hạn đến 31/12/2022 là 570.847 triệu đồng, chủ yếu từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 570.791 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% “Nợ dài hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.

e. **Tình hình lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp:**

Đánh giá: Trong năm 2022, lưu chuyển tiền thuần là (919) triệu đồng. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động kinh doanh là (91.630 triệu đồng), chủ yếu do việc thuê thêm đất Khu công nghiệp Châu Đức. Dòng tiền thu vào phát sinh từ hoạt động đầu tư là 196.355 triệu đồng chủ yếu là từ việc tất toán các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động tài chính (105.644 triệu đồng) là thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021.

3. Kế hoạch phát triển năm 2023

Thị trường bất động sản năm 2023 vẫn đang phát triển. Thị trường Việt Nam đang rất thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi. Dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ, tập trung lớn ở các đô thị nên sức cầu lớn. Các công trình giao thông trọng điểm liên tục được triển khai như các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường vành đai,... và dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành là cú hích cho thị trường bất động sản trở nên sôi động. Công ty sẽ có thêm nhiều cơ hội đầu tư và kinh doanh.

Năm 2023 cũng là năm Công ty D2D tiếp tục thực hiện *Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi* nhằm định hướng hoạt động và đưa công ty phát triển lên một tầm cao mới.

Với khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm đầu tư, kinh doanh bất động sản đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV tiếp tục thực hiện các dự



án và tìm kiếm, nghiên cứu thị trường để thực hiện một số dự án mới, quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2023 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2023 được xác định như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2023
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	267.771
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	51.521
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	40.817
4	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	30.000
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	295.071
6	Cổ tức dự kiến	%	30

4. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2023

1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
2. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 27.000 triệu đồng, bao gồm:
 - Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 300 triệu đồng.
 - Duy tu cống thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 7.000 triệu đồng.
 - Duy tu bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 200 triệu đồng.
 - Duy tu sửa chữa vỉa hè với chi phí là 17.000 triệu đồng.
 - Duy tu bảo trì thảm nhựa đường khu công nghiệp với chi phí là 1.000 triệu đồng.
 - Cải tạo, sửa chữa Nhà máy xử lý nước thải (hàng rào, cống, bể xử lý, phòng bảo vệ) với chi phí là 1.500 triệu đồng.

2

Dự án Chợ Long Thành:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
2. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 3.550 triệu đồng, bao gồm:
 - Duy tu sửa chữa hệ thống điện, máy phát điện với chi phí là 250 triệu đồng.
 - Duy tu bảo trì trạm xử lý nước thải với chi phí là 200 triệu đồng.
 - Duy tu sửa chữa hệ thống cấp nước với chi phí là 150 triệu đồng.
 - Duy tu bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy với chi phí là 200 triệu đồng.
 - Duy tu hạ tầng chợ với chi phí là 1.000 triệu đồng.
 - Nạo vét hố ga các tuyến thoát nước với chi phí là 250 triệu đồng.
 - Đầu tư bảng quảng cáo có trụ với giá trị đầu tư là 1.500 triệu đồng.

3

Dự án Khu dân cư Lộc An:

Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 80.400 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư cây xanh hàng rào B2 và B3 với giá trị đầu tư là 300 triệu đồng.
- Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 2.100 triệu đồng.
- Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 500 triệu đồng.
- Đầu tư trạm y tế với giá trị đầu tư là 5.000 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải (thiết bị) với giá trị đầu tư là 2.500 triệu đồng.
- Đầu tư trường mầm non với giá trị đầu tư là 20.000 triệu đồng.
- Đầu tư trường tiểu học với giá trị đầu tư là 50.000 triệu đồng.

4

Dự án Nhà ở xã hội Lộc An (4 khối 10 tầng):

1. Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
2. Quy mô diện tích dự án: 3,82 ha
3. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 59.400 triệu đồng, bao gồm:
 - Chi phí thiết kế cơ sở là 2.400 triệu đồng.
 - Đầu tư Block chung cư khu D1 với giá trị đầu tư là 57.000 triệu đồng.

5

Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 51.169 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư đường N7 (từ giao N7-D6 đến N7-D7), đường D6 (từ giao N7-D6 đến giao N8-D6) - khu phía nam với giá trị đầu tư là 9.100 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống điện sinh hoạt đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 2.200 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống chiếu sáng đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 868 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống cấp nước đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 950 triệu đồng.
- Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 360 triệu đồng.
- Sơn phản quang đường và duy tu sửa chữa vỉa hè, tấm đan, miệng thu nước mưa, cắt tỉa cây xanh đường toàn khu với chi phí là 500 triệu đồng.
- San nền cho khu đất được bồi thường thêm (nhà ở xã hội, công viên khu phía bắc) với chi phí là 700 triệu đồng.
- Đầu tư công viên cây xanh với giá trị đầu tư là 500 triệu đồng.
- Đầu tư đường số 7 (đoạn từ giao đường số 1 đến giao đường N7- Khu dân cư đường 5 nối dài) với giá trị đầu tư là 2.791 triệu đồng.
- Lập hồ sơ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 700 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư Nhà văn phòng D2D (1 khối 6 tầng) với giá trị đầu tư là 30.000 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải với giá trị đầu tư là 2.500 triệu đồng.

6

Dự án Khu công nghiệp Châu Đức và dự án Nhà xưởng Châu Đức:

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất và cho thuê nhà xưởng.

7

Dự án 56 căn nhà liên kế Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (Hợp tác đầu tư):

1. Địa điểm: Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
2. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 61.252 triệu đồng.

5. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2023**Công tác thị trường**

- Sàn Giao dịch Bất động sản và Ban quản lý Khu công nghiệp thực hiện tốt công tác quảng bá thương hiệu, tiếp thị và kinh doanh.
- Ban quản lý chợ Long Thành và Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý để tạo môi trường kinh doanh ổn định cho các tiểu thương chợ Long Thành và các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp.

**Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự**

- Hoàn thiện tổ chức bộ máy nhân sự trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả đáp ứng Đề án tái cơ cấu.
- Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.
- Tăng cường công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của cán bộ, công nhân viên và đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của công ty.

**Công tác phát triển dự án mới**

Tập trung dự án mới về phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị TP.Biên Hòa, nhà ở xã hội.

**Công tác đối ngoại**

- Tiếp tục thực hiện tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp. Gắn chiến lược phát triển của công ty với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi giúp công ty phát triển vững chắc hơn.
- Duy trì mối quan hệ sâu rộng trong các hoạt động sản xuất kinh doanh để có được sự đồng thuận, giúp đỡ và hướng dẫn kịp thời nhằm nâng cao chất lượng quản lý, thực hiện tốt hơn chính sách pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế của các dự án.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

Việc đẩy mạnh phát triển công nghiệp, dịch vụ; quá trình đô thị hoá, sự gia tăng dân số quá cao, các thảm họa do thiên tai và những diễn biến xấu về khí hậu toàn cầu đang tăng, gây áp lực lớn lên môi trường. Vì vậy, vấn đề bảo vệ môi trường đang là vấn đề được nhiều cơ quan chức năng, đơn vị, cộng đồng quan tâm. Nhận thức được điều đó, Công ty D2D đã triển khai nhiều biện pháp để bảo vệ môi trường. Cụ thể, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường bao gồm công tác xử lý nước thải, xử lý khí thải và quản lý chất thải như sau:

- 1 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 có Nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 15.000 m³/ngày đêm để đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải trong Khu công nghiệp. Chợ Long Thành có Trạm xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 450 m³/ngày đêm. Kết quả xử lý: Đạt quy chuẩn môi trường Việt Nam QCVN 40:2011/BTNMT cột B- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.
- 2 Kết quả quan trắc chất lượng môi trường không khí xung quanh tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2: Đạt quy chuẩn môi trường hiện hành QCVN 05:2013/ BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
- 3 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều có bố trí địa điểm trung chuyển, kho lưu trữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Xác định con người là sức mạnh cốt lõi, công ty luôn chú trọng đến chất lượng sống của mỗi người lao động. Công ty luôn đảm bảo chi trả lương đúng hạn và đóng đầy đủ bảo hiểm xã hội cho toàn thể cán bộ công nhân viên. Ngoài ra, công ty còn có chính sách thưởng dựa trên mức độ hoàn thành công việc của mỗi cá nhân và định kỳ tổ chức khám sức khỏe cho nhân viên trong công ty. Bên cạnh đó, với đặc thù thuộc ngành xây dựng, công ty còn chú trọng đầu tư trang thiết bị bảo hộ lao động, nhằm đảm bảo sự an toàn cho từng nhân viên khi làm việc.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Sự phát triển của cộng đồng liên quan mật thiết đến sự phát triển của công ty. Vấn đề trách nhiệm cộng đồng của doanh nghiệp còn trở thành mục tiêu chiến lược để xây dựng nền kinh tế bền vững của doanh nghiệp trong phạm vi nội bộ doanh nghiệp, hoạt động kinh doanh và cộng đồng. Do đó, công ty tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



D2D

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty
2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác
3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty
4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

THUẬN LỢI

- Sự quan tâm và hỗ trợ của chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Công ty D2D là Công ty niêm yết có khả năng tài chính để thực hiện nhiều dự án.
- Công ty thực hiện chiến lược đầu tư hợp lý trong triển khai các dự án nên tương đối chủ động về nguồn vốn.
- Yêu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam nói chung và tỉnh Đồng Nai nói riêng nhất là trong lĩnh vực phát triển hạ tầng đang và sẽ mở ra nhiều cơ hội đầu tư. Sức mua của người dân ngày càng tăng cũng góp phần thúc đẩy lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản mang lại hiệu quả.

KHÓ KHĂN

- Hiện tại, quy trình và thời gian thực hiện công tác bồi thường giải tỏa, hỗ trợ, tái định cư còn mất nhiều thời gian. Ngoài ra, còn có những trường hợp chưa đồng thuận về bồi thường giải tỏa, cản trở bàn giao mặt bằng đã ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thực hiện dự án.
- Một số chính sách mới về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư hạ tầng, khai thác tài nguyên chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng và thuận lợi cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.



2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

- Giám sát tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

- Theo đề nghị của Tổng giám đốc, bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty và quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý.

- Góp ý về số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.

- Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

- Góp ý về những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của công ty.

- Giám sát việc chuẩn bị các bản dự toán hàng năm và hàng quý của công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của công ty theo kế hoạch kinh doanh.

- Giám sát việc thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ; các quy chế của công ty; các nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.

3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đánh giá rằng Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ được giao. Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo và điều hành các phòng, ban và tập thể cán bộ công nhân viên đạt được kết quả kinh doanh tốt trong năm 2022. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt. Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Hội đồng quản trị nhận xét rằng các thành viên Ban Tổng giám đốc có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.



4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tập trung chỉ đạo Ban điều hành thực hiện và hoàn thành kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.
- Tích cực nghiên cứu, đổi mới phương pháp làm việc, xây dựng những giải pháp kinh doanh mới nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, tối ưu năng suất lao động.
- Tiếp tục sắp xếp, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả; nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động; có những chính sách thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao.
- Tập trung nâng cao năng lực trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm phát triển dự án mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo.
- Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Tiếp tục nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp trong các công tác xã hội, từ thiện, bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng xanh vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và cộng đồng.



D2D

QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	265.401	0,88
3	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	0	0
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	4.260	0,01
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	0	0
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	7.900	0,03
7	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
Cộng			277.561	0,92

- ❖ **Danh sách thành viên HĐQT là thành viên HĐQT, thành viên HĐQT, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng tại các công ty khác:**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
1	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	Công ty CP Cấu kiện Bé tông Nhựa Trạch 2
2	Lai Thị Đài Trang	Giám đốc	Công ty TNHH Xây lắp Phú Hưng Long
3	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành
4	Nguyễn Văn Lương	1. Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	Công ty CP Hóa An
		2. Thành viên HĐQT	Công ty CP Phước Hòa FICO
		3. Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Châu Đức

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Không thành lập tiểu ban.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022:

Hội đồng quản trị tổ chức 04 cuộc họp và thực hiện 07 lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề sau:

STT	Nội dung
1.	Thông qua kế hoạch hoạt động đầu tư XD CB năm 2022.
2.	Chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
3.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2021.
4.	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022.
5.	Phê duyệt quyết toán Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2021.
6.	Thông qua kế hoạch về Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2022.
7.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2021 của Ban kiểm toán nội bộ.
8.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2021 của Hội đồng quản trị.
9.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ tư của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải.
10.	Thông qua việc hỗ trợ bồi thường cho hộ dân ở khu vực Nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
11.	Thông qua việc xử lý tiền lãi chậm nộp năm 2019 đối với khách hàng mua đất dự án Khu dân cư Lộc An.
12.	Thông qua việc đề cử lại nhân sự làm người đại diện phần vốn góp của Công ty D2D tại Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (SDV) và tham gia Hội đồng quản trị Công ty SDV nhiệm kỳ IV (2022-2027).
13.	Công tác tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
14.	Đề cử nhân sự làm người đại diện phần vốn góp của Công ty D2D tại Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI và tham gia Ban kiểm soát Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI nhiệm kỳ II (2022-2027).
15.	Chi cổ tức đợt 2 năm 2021 bằng tiền.
16.	Chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

STT	Nội dung
17.	Thông qua báo cáo hoạt động Quý I/2022 của Hội đồng quản trị.
18.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý I/2022.
19.	Thông qua chủ trương liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Lộc An.
20.	Thông qua Quy chế quản lý tài chính.
21.	Thông qua Danh mục phê duyệt tài liệu, hồ sơ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc.
22.	Thông qua Hợp đồng tư vấn về lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
23.	Thông qua Hợp đồng về lập hồ sơ tư vấn quản lý chất thải của dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
24.	Thông qua Hợp đồng tư vấn về lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ.
25.	Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2022 của Hội đồng quản trị.
26.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2022.
27.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ năm của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải.
28.	Thông qua Quy chế quản lý nợ.
29.	Điều chỉnh kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022.
30.	Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về việc điều chỉnh kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022.
31.	Điều chỉnh kế hoạch về Quỹ tiền lương năm 2022.
32.	Thông qua báo cáo hoạt động 09 tháng đầu năm 2022 của Hội đồng quản trị.
33.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 09 tháng đầu năm 2022.
34.	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2023.
35.	Thông qua chi phí tham quan, nghỉ mát năm 2022.

3.D
PHÁT
HÀNH
SỔ
1-T.

STT	Nội dung
36.	Thông qua chi phí về ấn phẩm Kỷ yếu nhân dịp kỷ niệm 30 năm thành lập Công ty D2D.
37.	Thông qua chi phí về các ấn phẩm lịch Xuân 2023.
38.	Thông qua việc tài trợ Quỹ khuyến học tỉnh Đồng Nai năm 2022.
39.	Thông qua việc hỗ trợ chi phí vận chuyển vật liệu làm đường tại xã Mã Đà, huyện Vĩnh Cửu.
40.	Thông qua chủ trương liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất thuộc dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
41.	Thông qua Quy chế về việc bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo, quản lý và cử người đại diện phần vốn của Công ty D2D.
42.	Thông qua chi phí tổ chức giải thi đấu golf nhân dịp kỷ niệm 30 năm thành lập công ty.
43.	Thông qua chi phí đồng phục năm 2022.
44.	Thông qua việc thực hiện thêm một số hạng mục ngoài kế hoạch hoạt động đầu tư XDCB năm 2022.

d. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị:

1. Ông Hà Quan Dũng - Chủ tịch HĐQT:

- Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị. Thực hiện phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị. Chỉ đạo thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2022 được Tổng công ty Sonadezi giao.
- Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị qua 04 cuộc họp và 07 lần lấy ý kiến bằng văn bản trong năm 2022.
- Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Trong năm 2022, Chủ tịch thay mặt Hội đồng quản trị ký ban hành 14 nghị quyết và 28 quyết định.
- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành.
- Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 26/04/2022.
- Trực tiếp phụ trách công tác phát triển các dự án mới.

2. Ông Hồ Đức Thành - Thành viên HĐQT:

Là người đại diện theo pháp luật, điều hành hoạt động hàng ngày của công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, phù hợp với Điều lệ công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo Điều lệ, các quy chế của công ty và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Trực tiếp quản lý công tác tiêu chuẩn sản phẩm của công ty.

Trực tiếp điều hành công ty đạt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tốt, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, cố gắng duy trì mức cổ tức tốt cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện. Trong năm 2022, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 3.185 triệu đồng.

- Tổ chức triển khai các dự án mới như dự án Nhà xưởng Châu Đức, dự án Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng 28 căn shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, Nhà văn phòng D2D.

3. Bà Lai Thị Đài Trang - Thành viên HĐQT:

Theo dõi công tác quản lý đầu tư xây dựng của công ty: Hội đồng quản trị đã thực hiện rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như luật Đầu tư, luật Xây dựng, luật Đấu thầu,... và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn.

- Công tác định mức kinh tế kỹ thuật đối với các sản phẩm của công ty: Đối với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà để bán, công ty đã thực hiện đúng quy trình thiết kế, lập dự toán sản phẩm, thẩm tra, thẩm định phê duyệt thiết kế- dự toán theo quy định, tiến hành lựa chọn nhà thầu xây dựng theo quy định về đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đủ năng lực thi công để đạt chất lượng công trình cũng như giảm giá thành xây dựng công trình nhằm tăng hiệu quả hoạt động SXKD của công ty.

4. Bà Trần Thị Kim Thu - Thành viên HĐQT:

Quản lý công tác tài chính, kế toán: Qua các chỉ tiêu tài chính cho thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành, quản lý và sử dụng vốn trong SXKD đạt hiệu quả tốt, bảo toàn và phát triển vốn, công ty có tình hình tài chính tốt.

- Thực hiện công tác kiểm tra báo cáo tài chính của công ty: Báo cáo tài chính năm 2022 của công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM, báo cáo đã phản ánh trung thực, hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính và kết quả hoạt động SXKD của công ty và đã thực hiện công bố thông tin một cách đầy đủ chính xác về tình hình hoạt động SXKD cho các cổ đông và cơ quan quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

Kiểm tra công tác kế hoạch như kế hoạch quý, năm và theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch của công ty: Hội đồng quản trị luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty, thường xuyên chỉ đạo trao đổi rà soát các hoạt động SXKD với Ban điều hành để định hướng phát triển, xây dựng kế hoạch SXKD, triển khai và thực hiện nghị quyết cũng như các mục tiêu SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



5. Ông Lê Trọng Đức - Thành viên HĐQT:

- Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án: Khảo sát nghiên cứu mô hình kinh doanh nhà chung cư. Đánh giá đề xuất giải pháp tổ hợp khối và số tầng cho dự án Chung cư D2D dự kiến thực hiện.

- Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty: Liên hệ và kết nối Công ty CP Sonadezi Châu Đức với Công ty D2D thực hiện triển khai hợp tác đầu tư kinh doanh nhà thương mại, tìm kiếm các mô hình kinh doanh khác trên quỹ đất hiện hữu tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

6. Ông Nguyễn Thế Phòng - Thành viên HĐQT độc lập:

- Theo dõi công tác định mức lao động: Công ty thực hiện tốt về định mức lao động.

- Theo dõi các chế độ chính sách về Hợp đồng lao động (tuyển dụng, đào tạo, kỷ luật lao động, cho thôi việc, sa thải): Công ty thực hiện tốt việc ký kết hợp đồng lao động với người lao động và có theo dõi cập nhật đầy đủ quá trình ký kết hợp đồng lao động của cán bộ công nhân viên. Trong năm 2022, công ty đã cử 12 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 138,18 triệu đồng.

- Thực hiện tốt công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty.

7. Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT độc lập:

- Các chế độ chính sách đối với người lao động (tiền lương, tiền thưởng, phụ cấp lương, tiền cơm trưa, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, ...); công tác an toàn lao động: Công ty đã ban hành Quy chế tiền lương, tiền thưởng và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước theo quy định. Công ty thực hiện tốt việc quản lý lao động tiền lương, thù lao, tiền thưởng theo Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ lao động- Thương binh và xã hội hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước. Định kỳ, công ty thực hiện trình Tổng công ty Sonadezi phê duyệt kế hoạch lương và quyết toán lương. Công ty cũng đã thực hiện tốt việc trích nộp bảo hiểm xã hội theo Luật bảo hiểm xã hội, đóng bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và thanh toán tiền cơm trưa cho cán bộ công nhân viên theo đúng quy định.

- Công tác thi đua khen thưởng; việc thực hiện Quy chế dân chủ của công ty: Quy chế tổ chức thực hiện công tác thi đua khen thưởng phù hợp quy định hiện hành. Công ty đã ban hành nội quy, thỏa ước lao động tập thể và có đăng ký với Sở lao động- Thương binh và xã hội tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện tốt công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty.



e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đào tạo
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	14-15/11/2013
3	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	14-15/11/2013

❖ Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2022:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đào tạo
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
2	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
3	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
4	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	0	0
2	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	0	0
3	Đình Lê Hoàng	Thành viên BKS	349	0,001
Tổng cộng			349	0,001

b. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022:

- Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã hoạt động theo chức năng và nhiệm vụ để thực hiện theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và có những ý kiến đóng góp cho công tác kế toán cũng như trong việc quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và thường xuyên lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đưa ra các định hướng phát triển và kế hoạch SXKD, các quyết định, các chủ trương của Hội đồng quản trị và chỉ đạo công tác trong phạm vi thẩm quyền và đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 26/04/2022.

- Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Tổng giám đốc đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ cho từng thành viên và phát huy nêu cao vai trò trách nhiệm của mình trong công việc. Trong hoạt động quản lý điều hành, Tổng giám đốc và những người điều hành khác đã triển khai thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, thực hiện chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

- Đối với cổ đông: Ban kiểm soát không nhận đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông.

❖ Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp các nội dung có liên quan theo yêu cầu.

- Ban kiểm soát cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp và nắm bắt tình hình hoạt động của công ty. Trên cơ sở đó, đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2022:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	462	57	115	634

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	615	77	92	784
3	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	431	53	92	577
4	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT			92	92
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT			92	92
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT			92	92
7	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT			92	92
8	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	462	57		519
9	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	462	57		519
10	Trương Lưu	Kế toán trưởng	415	52		467
11	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	415	52		467
12	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS, Trưởng phòng Kỹ thuật	299	69	57	426
13	Đình Lê Hoàng	Thành viên BKS, nhân viên phòng ĐTDA	202	46	57	306
14	Hồ Thị Thúy Loan	Thư ký HĐQT			57	57
Tổng cộng			3.764	523	839	5.126

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	223.401	0,74	265.401	0,88	Mua
2	Nguyễn Thế Phòng (Thành viên HĐQT)	2.500	0,008	7.900	0,03	Mua
3	Nguyễn Văn Hiếu (Phó Tổng giám đốc)	5	0	0	0	Bán
4	Lê Thanh Thúy (Thành viên Ban KTNB)	300	0,001	5.000	0,02	Mua
5	Hồ Thị Thúy Loan (Người phụ trách quản trị công ty, Thư ký công ty)	25.665	0,08	35.065	0,12	Mua
6	Hồ Tuất (Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	2	0	1.102	0,004	Mua
7	Đỗ Thị Thu Hương (Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	86.758	0,29	94.258	0,31	Mua
8	Bùi Văn Toàn (Người có liên quan với ông Nguyễn Văn Lương- Thành viên HĐQT)	0	0	28.400	0,09	Mua
9	Trần Thiện Ân (Người có liên quan với bà Lê Thanh Thúy- Thành viên Ban KTNB)	0	0	1.100	0,004	Mua

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan:

STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
1	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (liên quan nước sinh hoạt)	672.609.330	Năm 2022	
2	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (rác thải sinh hoạt)	6.672.000	Năm 2022	
3	Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty mẹ của Công ty D2D.	Công ty D2D trả cổ tức đợt 2 năm 2021 (35%)	61.369.560.000	Quý II	Số 06 (09/05/2022)
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Ông Nguyễn Văn Hiếu (Phó Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	- Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (cho thuê nhà máy xử lý nước thải)	5.700.000.000	Năm 2022	Số 06 (05/06/2018), Số 04 (30/03/2022), Số 10 (29/09/2022)
			- Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (tư vấn môi trường, xử lý chất thải)	452.500.000	Quý IV	Số 09 (29/09/2022)
5	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Ông Nguyễn Văn Lương (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	- Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (Thuê lại đất tại KCN Châu Đức)	111.809.468.332	Quý I, Quý II, Quý III	Số 11 (21/12/2015), Số 13, 14 (09/09/2020), Số 11, 12 (09/07/2021), Số 16, 17 (19/10/2021)
			- Công ty D2D hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shop-house tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	30.575.181.818	Quý IV	Số 10 (08/07/2021)



STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
6	Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Ông Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN Nhơn Trạch 2 từ năm 2009)	1.294.486.551	Quý I	

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty thực hiện tốt các quy định về quản trị công ty vì quản trị công ty là yếu tố cốt lõi để đảm bảo tăng trưởng hiệu quả và phát triển bền vững trong dài hạn, góp phần xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư và cổ đông dành cho doanh nghiệp.

D2D

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2022

- 1. Bảng cân đối kế toán**
- 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**
- 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**
- 4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính**

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

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

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 44

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 kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Số: 254/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023



Nguyễn Thị Bích Thảo
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4341-2019-026-1

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

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		570.930.236.065	861.452.280.567
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		16.723.649.542	17.642.505.763
1. Tiền	111	4.1	16.723.649.542	17.642.505.763
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	280.000.000.000	537.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		280.000.000.000	537.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.741.582.112	176.665.254.670
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	27.031.339.590	83.645.336.677
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.946.043.940	52.076.455.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	43.853.973.218	42.600.621.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(2.089.774.636)	(1.657.158.661)
IV. Hàng tồn kho	140		143.816.153.816	93.991.441.499
1. Hàng tồn kho	141	4.6	143.816.153.816	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		89.472.806	255.907.059
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	51.961.403.815	35.897.171.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	597.973.974	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.092.709.731.537	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		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.5	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		8.130.853.397	6.830.129.594
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	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	4.8	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	4.9	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	4.10	45.874.295.993	142.313.493.634
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	85.579.709.199	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		(5.620.290.801)	(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	4.11	593.484.794.554	494.276.517.642
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	5.570.657.617	6.794.630.105
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.663.639.967.602	1.786.012.429.435

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		658.808.191.947	689.016.926.104
I. Nợ ngắn hạn	310		87.961.022.956	94.204.191.470
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	15.991.325.582	2.191.168.438
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		95.358.306	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	1.459.263.225	2.761.437.286
4. Phải trả người lao động	314	4.14	2.406.961.086	4.688.982.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	30.910.718.599	35.132.671.585
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	24.939.827.325	25.661.521.493
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		2.652.715.549	2.229.496.181
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	9.504.853.284	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	4.16	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		1.004.831.775.655	1.096.995.503.331
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18.1	1.004.831.775.655	1.096.995.503.331
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.18.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.18.6	85.402.098.079	82.824.841.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.18.6	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		531.835.435.910	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		11.168.112.324	151.713.354.941
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.663.639.967.602	1.786.012.429.435



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 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 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	130.948.545.474	472.312.468.762
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		130.948.545.474	472.312.468.762
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	93.396.763.647	161.244.903.983
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.551.781.827	311.067.564.779
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	19.747.400.294	43.525.000.463
6. Chi phí tài chính	22		5.504.129.153	(670.659.197)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	31.299.424.018	52.486.330.408
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.495.628.950	302.776.894.031
9. Thu nhập khác	31		861.006.280	774.778.264
10. Chi phí khác	32		12.000.000	179.936.386
11. Lợi nhuận khác	40		849.006.280	594.841.878
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.344.635.230	303.371.735.909
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	2.938.951.418	50.227.246.500
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	1.223.972.488	10.429.881.468
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.181.711.324	242.714.607.941
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.4	454	7.717
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.4	454	7.717



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		21.344.635.230	303.371.735.909
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	24.111.912.304	18.599.948.716
Các khoản dự phòng	03		5.936.745.128	(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		31.645.892.368	277.903.946.847
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		60.025.595.575	(107.337.829.339)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.824.712.317)	67.267.047.466
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(16.013.280.037)	(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	4.13	(3.046.468.935)	(66.313.049.638)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.539.470.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(15.375.044.694)	(14.146.756.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(91.629.860.699)	(371.298.400.185)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(102.195.761.611)	(61.980.341.753)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(680.000.000.000)	(427.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		937.000.000.000	876.900.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.010.000.000)
5. 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		196.354.893.478	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	4.18.5	(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 THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(918.856.221)	(19.082.272.173)
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		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	16.723.649.542	17.642.505.763



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký 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 Hồ Chí Minh theo Quyết định số 62/QĐ- SGDHCM ngày 24 tháng 06 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo số 452/TB- SGDHCM ngày 05 tháng 08 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần đây nhất là 303.047.580.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2022		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
Cộng		303.047.580.000	100	303.047.580.000	100

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 85 (31/12/2021: 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

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 cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng, bao che công nghiệp;

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong 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 năm 2022 giảm đáng kể so với năm 2021.

1.6. 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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng tại ngày báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Phương pháp khấu hao

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

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

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm	06 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 08 năm	04 - 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08 năm	06 - 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm	03 - 05 năm
▪ Khác	02 - 10 năm	02 - 10 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất bao gồm 918m² và 144m² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất 918m² được tính khấu hao 06 năm và quyền sử dụng đất 144m² bổ sung được tính khấu hao 22 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (5 năm).

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 25 năm
▪ Phương tiện truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 10 năm

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Chi phí trả trước

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

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Nguồn vốn của chủ sở hữu (tiếp theo)

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.19. Giá vốn hàng bán

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Thuế (Tiếp theo)

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Kinh doanh bất động sản	10%
▪ Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN	10%
▪ Dịch vụ cho thuê sạp, Ki-ốt	10%
▪ Khác	5%

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

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

3.25. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	43.260.326	20.196.343
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.680.389.216	17.622.309.420
Cộng	16.723.649.542	17.642.505.763

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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
Tiền gửi có kỳ hạn	280.000.000.000	280.000.000.000	537.000.000.000	537.000.000.000

Tiền gửi có kỳ 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 tại ngày 31/12/2022.

(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 (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 31/12/2022				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	(*)	5.235.980.955	2.025.000	20.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bé Tổng Nhơn Trạch 2 (c)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	384.309.846	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	7.500.000.000	-	250.000	2.500.000.000	7.075.000.000	-
Cộng	9.200.132	91.200.000.000		5.620.290.801	9.200.132	91.200.000.000		116.161.648

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký 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 Kiện Bê Tông Nhọn 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.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm Mục 7	9.556.617.366	9.994.317.604
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	6.663.670.855	8.655.454.284
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Phường Thống Nhất	3.640.000.000	-
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	2.146.200.000	59.823.266.400
Các khách hàng khác (*)	5.024.851.369	5.172.298.389
Cộng	<u>27.031.339.590</u>	<u>83.645.336.677</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

(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 (TIẾP THEO)**4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 7 (*)	25.434.002.271	-	-	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	7.883.479.800	-	10.383.479.800	-
Dự thu lãi tiền gửi	7.547.342.465	-	29.350.597.260	-
Các khoản phải thu khác	2.989.148.682	-	2.866.544.006	-
Cộng	43.853.973.218	-	42.600.621.066	-
Dài hạn:				
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 7	6.226.773.400	(6.226.773.400)	6.226.773.400	(6.226.773.400)
Các khoản phải thu khác	249.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	17.527.903.170	(6.476.078.400)	17.527.903.170	(6.476.078.400)

(*) Là giá trị tiền bán nhà được chia theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 15/HTĐTKD:SZC-D2D ngày 27 tháng 09 năm 2021 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng 28 căn nhà shophouse phần thô thuộc dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2022 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, lãi cho vay đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	9.297.054.248	656.661.212	8.834.151.560	626.374.499

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 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	3.070.280.848	656.661.212	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	2.607.378.160	626.374.499	Từ 2 đến 3 năm
Cộng	9.297.054.248	656.661.212		8.834.151.560	626.374.499	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	77.220.634.433	-	93.368.129.227	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	51.296.907.710	-	67.220.497.959	-
<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	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu</i>	-	-	223.904.545	-
Thành phẩm bất động sản:	66.595.519.383	-	623.312.272	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu</i>	38.262.591.701	-	-	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	27.709.615.410	-	-	-
<i>Dự án Khu phố chợ Quán Thủ</i>	623.312.272	-	623.312.272	-
Cộng	143.816.153.816	-	93.991.441.499	-

(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 (TIẾP THEO)**4.7. 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
Mua trong năm	-	2.494.215.775	-	36.360.000	-	2.530.575.775
Tại ngày 31/12/2022	10.440.878.445	8.044.358.694	7.100.621.094	537.422.727	403.592.248	26.526.873.208
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 năm	567.564.072	464.500.270	230.435.148	21.396.640	-	1.283.896.130
Tại ngày 31/12/2022	6.296.911.414	5.105.030.806	6.217.286.339	483.594.943	403.592.248	18.506.415.750
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
Tại ngày 31/12/2022	4.143.967.031	2.939.327.888	883.334.755	53.827.784	-	8.020.457.458

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

(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 (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2022	1.170.958.230	30.000.000	1.200.958.230
Mua trong năm	-	67.795.000	67.795.000
Tại ngày 31/12/2022	1.170.958.230	97.795.000	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	1.114.606.449	30.000.000	1.144.606.449
Khấu hao trong năm	6.971.340	6.779.502	13.750.842
Tại ngày 31/12/2022	1.121.577.789	36.779.502	1.158.357.291
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	56.351.781	-	56.351.781
Tại ngày 31/12/2022	49.380.441	61.015.498	110.395.939

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.045.264.854 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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 năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2022 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	128.533.795.179	519.270.420	372.713.431.255
Phương tiện truyền dẫn	81.535.118.254	65.339.999.217	19.501.852	146.855.615.619
Tài sản cố định khác	4.545.904.603	287.124.444	-	4.833.029.047
Cộng	412.633.630.839	194.160.918.840	538.772.272	606.255.777.407
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	56.764.578.804	696.920.076	-	57.461.498.880
Nhà cửa vật kiến trúc	134.566.167.528	13.938.692.236	65.618.560	148.439.241.204
Phương tiện truyền dẫn	45.289.118.237	8.027.744.632	348.247	53.316.514.622
Tài sản cố định khác	3.804.051.499	216.875.195	-	4.020.926.694
Cộng	240.423.916.068	22.880.232.139	65.966.807	263.238.181.400
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	25.089.122.682			24.392.202.606
Nhà cửa vật kiến trúc	110.132.738.968			224.274.190.051
Phương tiện truyền dẫn	36.246.000.017			93.539.100.997
Tài sản cố định khác	741.853.104			812.102.353
Cộng	172.209.714.771			343.017.596.007

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 153.339.965.209 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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	43.709.358.858	25.186.392.109
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	1.392.659.896	26.180.029.039
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	374.276.852	90.549.072.099
Cộng	45.874.295.993	142.313.493.634

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	527.876.785.835	433.739.032.776
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	57.669.301.587	60.042.613.299
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	7.938.707.132	494.871.567
Cộng	593.484.794.554	494.276.517.642

(*) 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 thuê lại, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	50.226.671.860	51.628.346.420
Tiền thuê 18,8 ha đất theo hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	198.588.914.929	204.143.849.617
Tiền thuê 13,1 ha đất theo hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	167.235.501.750	136.899.759.576
Tiền thuê 8,8 ha đất theo hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	111.825.697.296	41.067.077.163
Cộng	527.876.785.835	433.739.032.776

(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 (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	6.128.670	6.128.670	28.717.147	28.717.147
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	6.563.856.169	6.563.856.169	-	-
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 Xanh	1.109.779.553	1.109.779.553	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	3.289.635.735	3.289.635.735	2.162.451.291	2.162.451.291
Cộng	<u>15.991.325.582</u>	<u>15.991.325.582</u>	<u>2.191.168.438</u>	<u>2.191.168.438</u>

(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 (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2022 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 31/12/2022 VND		Trong năm 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		51.961.403.815	27.747.544.498	11.661.411.710	21.900.549		35.897.171.576
Thuế giá trị gia tăng	-	-	11.685.052.904	11.661.411.710	23.641.194	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.459.263.225	2.938.951.418	-	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
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	5.060.812.535	-	5.060.812.535	-	-
Các loại thuế khác	-	-	529.830.398	-	1.085.270.730	-	555.440.332
Cộng	597.973.974	1.459.263.225	25.447.705.882	14.092.606.010	13.255.247.907	-	2.761.437.286

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2022 còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2022.

(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 (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 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	27.853.288.088	33.973.150.529
Khác	3.057.430.511	1.159.521.056
Cộng	30.910.718.599	35.132.671.585

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	22.198.456.143	22.967.245.432
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.404.680.866	2.357.600.892
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	336.690.316	336.675.169
Cộng	24.939.827.325	25.661.521.493
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	520.908.971.841	542.833.502.598
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	35.909.879.032	37.614.867.339
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	13.972.648.118	14.308.694.697
Cộng	570.791.498.991	594.757.064.634

4.17. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	21.443.555.978	24.846.393.399
Trích lập trong năm	3.436.342.000	9.204.449.000
Tặng khác	-	1.939.470.000
Sử dụng trong năm	(15.375.044.694)	(14.546.756.421)
Số dư cuối năm	9.504.853.284	21.443.555.978

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)**4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng VND
	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
Chia cổ tức đợt 2 năm 2020	-	-	-	-	-	(60.519.484.000)	(60.519.484.000)
Chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021	-	-	-	-	-	(45.389.613.000)	(45.389.613.000)
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	242.714.607.941	242.714.607.941
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
Chia cổ tức đợt 2 năm 2021	-	-	-	-	-	(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	17.181.711.324	17.181.711.324
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	-	(3.436.342.000)	(3.436.342.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	-	2.577.257.000	-	(2.577.257.000)	-
Tại ngày 31/12/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	531.835.435.910	1.004.831.775.655

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)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2022 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
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.259.742	30.259.742

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	17.181.711.324	242.714.607.941
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(3.436.342.000)	(9.204.449.000)
Lãi để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	13.745.369.324	233.510.158.941
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (*)	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	454	7.717

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

4.18.5. Cổ tức

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(105.643.889.000)	(105.625.017.000)

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)**4.18.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	82.824.841.079	16.675.061.926
Trích trong năm	2.577.257.000	-
Tại ngày 31/12/2022	85.402.098.079	16.675.061.926

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	66.468.669.130	65.775.936.303
Doanh thu kinh doanh bất động sản	52.806.750.732	397.355.167.411
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	11.337.094.180	8.845.333.616
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	130.948.545.474	472.312.468.762

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

	37.569.668.369	62.425.575.358
--	----------------	----------------

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

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	49.193.492.965	36.561.299.730
Giá vốn kinh doanh bất động sản	30.233.630.838	110.420.817.902
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	13.686.106.592	13.925.610.315
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	283.533.252	337.176.036
Cộng	93.396.763.647	161.244.903.983

Giá vốn kinh doanh bất động sản giảm tương ứng với doanh thu giảm – Xem thêm Mục 1.5.

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)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	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

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	18.440.138.167	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 nợ phải thu khó đòi	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	31.299.424.018	52.486.330.408

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	593.529.277	308.541.066
Chi phí nhân công	21.400.909.704	37.853.184.705
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	24.111.912.304	18.599.948.716
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	432.615.975	127.921.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.316.610.863	47.021.656.127
Chi phí bằng tiền khác	88.406.638.390	205.437.157.469
Cộng	211.262.216.513	309.348.409.965

(Xem tiếp trang sau)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	21.344.635.230	303.371.735.909
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	577.554.200	1.021.291.346
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(7.227.432.346)	(53.256.794.758)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	14.694.757.084	251.136.232.497
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.938.951.418	50.227.246.500

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như:

- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo qui định của pháp luật;
- Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách.

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.

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND
Tại ngày 01/01/2021	(17.224.511.573)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	10.429.881.468
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)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Các lĩnh vực khác.

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
	Doanh thu									
Từ khách hàng bên ngoài	66.469	65.776	52.807	397.355	11.673	9.181	-	-	130.949	472.312
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	66.469	65.776	52.807	397.355	11.673	9.181	-	-	130.949	472.312

(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 (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
	Kết quả hoạt động kinh doanh									
Kết quả của bộ phận	17.275	29.215	22.573	286.934	(2.297)	(5.081)	-	-	37.552	311.068
Chi phí không phân bổ									31.299	52.486
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									6.252	258.581
Thu nhập tài chính									19.747	43.525
Chi phí tài chính									5.504	(671)
Thu nhập khác									861	775
Chi phí khác									12	180
Lợi nhuận trước thuế									21.345	303.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp									2.939	50.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									1.224	10.430
Lợi nhuận sau thuế									17.182	242.715

(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 (TIẾP THEO)**6. 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
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản không phân bổ									1.663.640	1.786.012
Nợ phải trả không phân bổ									658.808	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		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
	Chi phí mua sắm tài sản	102.196	61.980	-	-	-	-	-	-	102.196
Chi phí khấu hao	12.239	2.590	9.723	15.648	2.149	362	-	-	24.112	18.600

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 (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|--|--|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. 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:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng:		
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	1.000.000.000	1.437.700.238
	9.556.617.366	9.994.317.604
Cộng - Xem thêm Mục 4.3		
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	25.434.002.271	-
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu dài hạn khác về lãi cho vay - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000

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)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(603.750)	(23.192.227)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(6.128.670)	(28.717.147)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	5.700.000.000	5.700.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.294.486.551	1.318.575.357
Doanh thu từ hợp tác đầu tư xây dựng bất động sản:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	30.575.181.818	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	55.407.000.001
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	37.569.668.369	62.425.575.358
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	452.500.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	672.609.330	576.808.010
Cộng	1.125.109.330	576.808.010
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	111.809.468.332	224.788.779.142

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)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	61.369.560.000	61.369.560.000
Ông Hồ Đức Thành	1.015.703.500	1.096.403.500
Ông Nguyễn Văn Hiếu	35.367.500	114.517.500
Ông Nguyễn Thế Phòng	24.500.000	22.750.000
Bà Trần Thị Kim Thu	14.910.000	14.910.000
Ông Hồ Đình Thái	59.500	59.500
Cộng	62.460.100.500	62.618.200.500

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Giá 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 năm (gồm thù lao, lương, thưởng và cổ tức đã chia) như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.009.084.191	1.217.460.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.247.857.661	2.039.241.500
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	780.214.870	1.011.785.500
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT kiêm	815.522.870	1.064.267.500
Bà Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc	935.002.013	1.155.830.000
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	182.352.300	205.580.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	178.068.500	49.750.000
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	153.568.500	40.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	153.568.500	40.000.000
Ông Trương Lưu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	-	1.081.240.000
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	-	643.543.000
Ông Phạm Đức Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27/04/2021)	-	164.080.000
Cộng		6.455.239.405	8.712.777.500

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)**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	1.819.862.500	3.850.640.000

9. 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:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	66.468.669.130	65.775.936.303
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	11.337.094.180	8.845.333.616
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	78.141.794.742	74.957.301.351

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	24.296.671.751	24.495.332.245
Trên 1 năm đến 5 năm	97.186.687.002	97.981.328.981
Trên 5 năm	459.938.217.874	482.474.888.412
Cộng	581.421.576.627	604.951.549.639

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

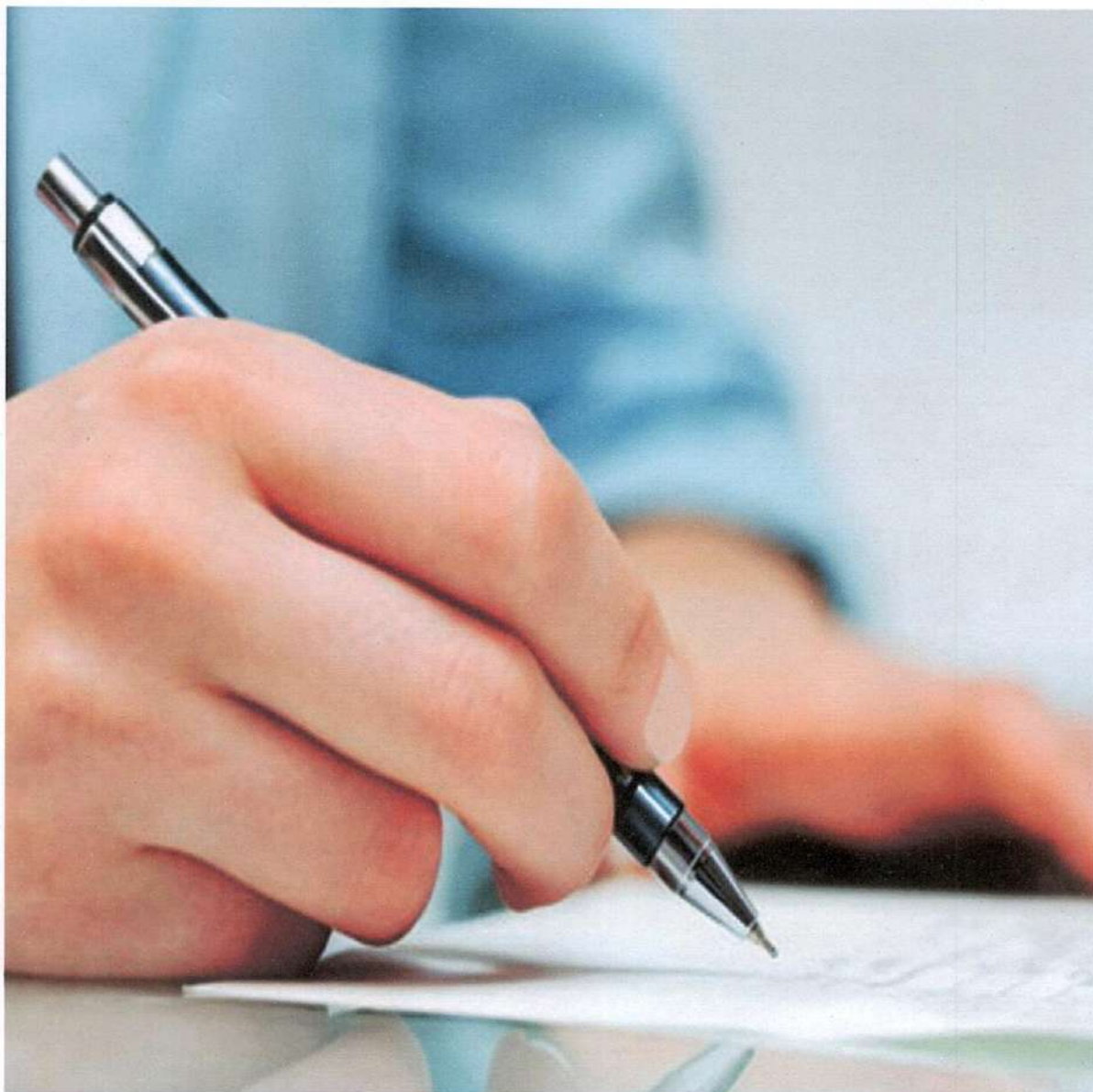


Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập



Biên Hòa, ngày 31 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Đức Thành