

Số: 223/CV-D2D-TCHC

Biên Hòa, ngày 14 tháng 08 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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
 - Mã chứng khoán: D2D
 - Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
 - Điện thoại liên hệ: 0251 3817742 Fax: 0251 3817768
 - E-mail: d2d@d2d.com.vn
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 đã được soát xét.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2023 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính bán niên 2023.

Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023



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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 – 37

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023.

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- 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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2023



Số: 18/2023/SX-RSMHCM

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

**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**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, được lập ngày 11 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân
Phó Tổng giám đốc**

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2023

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

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		534.546.701.615	570.930.236.065
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	57.200.897.041	16.723.649.542
1. Tiền	111		27.200.897.041	16.723.649.542
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	200.000.000.000	280.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		200.000.000.000	280.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		63.810.527.441	77.741.582.112
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	28.661.899.562	27.031.339.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.549.283.700	8.946.043.940
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	34.973.906.801	43.853.973.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(2.374.562.622)	(2.089.774.636)
IV. Hàng tồn kho	140		148.701.227.699	143.816.153.816
1. Hàng tồn kho	141	4.6	148.701.227.699	143.816.153.816
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		64.834.049.434	52.648.850.595
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.806.546.886	89.472.806
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	56.997.307.534	51.961.403.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	2.030.195.014	597.973.974
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.118.439.860.914	1.092.709.731.537
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		7.629.276.819	8.130.853.397
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	7.529.146.052	8.020.457.458
Nguyên giá	222		26.753.236.844	26.526.873.208
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.224.090.792)	(18.506.415.750)
2. Tài sản cố định vô hình	227		100.130.767	110.395.939
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.168.622.463)	(1.158.357.291)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.8	359.328.220.148	343.017.596.007
1. Nguyên giá	231		635.752.322.244	606.255.777.407
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(276.424.102.096)	(263.238.181.400)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		65.054.644.402	45.874.295.993
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	65.054.644.402	45.874.295.993
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	85.255.260.695	85.579.709.199
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		(5.944.739.305)	(5.620.290.801)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		590.120.634.080	599.055.452.171
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	584.345.075.513	593.484.794.554
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.24	5.775.558.567	5.570.657.617
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.652.986.562.529	1.663.639.967.602

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		731.915.764.238	658.808.191.947
I. Nợ ngắn hạn	310		172.912.267.718	87.961.022.956
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	7.508.747.442	15.991.325.582
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	4.12	30.785.105	1.459.263.225
4. Phải trả người lao động	314		1.152.093.650	2.406.961.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	29.288.266.475	30.910.718.599
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	34.557.012.370	24.939.827.325
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	93.346.868.086	2.652.715.549
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	6.933.136.284	9.504.853.284
II. Nợ dài hạn	330		559.003.496.520	570.847.168.991
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	558.947.826.520	570.791.498.991
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		921.070.798.291	1.004.831.775.655
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	921.070.798.291	1.004.831.775.655
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.17.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		85.402.098.079	85.402.098.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		448.074.458.546	531.835.435.910
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		441.056.209.910	520.667.323.586
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.018.248.636	11.168.112.324
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.652.986.562.529	1.663.639.967.602



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.18	43.468.784.728	38.825.076.934
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		43.468.784.728	38.825.076.934
3. Giá vốn hàng bán	11	4.29	33.913.033.809	28.080.516.906
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.555.750.919	10.744.560.028
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.20	10.495.212.878	10.976.980.062
6. Chi phí tài chính	22		324.448.504	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.21	11.835.936.282	13.454.506.700
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.890.579.011	8.267.033.390
9. Thu nhập khác	31		892.154.735	376.925.102
10. Chi phí khác	32		-	8.000.000
11. Lợi nhuận khác	40		892.154.735	368.925.102
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.782.733.746	8.635.958.492
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.23	1.969.386.060	1.095.462.486
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4.24	(204.900.950)	641.065.551
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.018.248.636	6.899.430.455
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	190	182
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	190	182



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 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

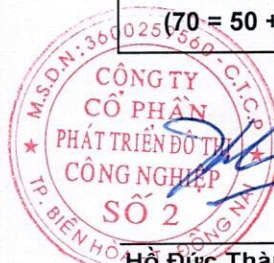
Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.782.733.746	8.635.958.492
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.22	13.913.860.910	10.647.065.914
Các khoản dự phòng	03		609.236.490	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.495.212.878)	(10.976.980.062)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		12.810.618.268	8.306.044.344
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.295.716.146	59.015.767.056
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.885.073.883)	(34.536.788.414)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.411.179.946)	1.560.731.277
Tăng giảm chi phí trả trước	12		3.422.644.961	(108.327.198.250)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(3.397.864.180)	(3.046.468.935)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		20.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.591.717.000)	(11.452.021.393)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.736.855.634)	(88.479.934.315)
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		(45.859.578.239)	(70.888.541.186)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(180.000.000.000)	(400.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		260.000.000.000	667.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.290.281.372	34.600.864.993
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		44.430.703.133	230.712.323.807
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.17.5	(216.600.000)	(105.637.797.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(216.600.000)	(105.637.797.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ				
(50 = 20 + 30 + 40)	50		40.477.247.499	36.594.592.492
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.723.649.542	17.642.505.763
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ				
(70 = 50 + 60 + 61)	70	4.1	57.200.897.041	54.237.098.255



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 06 năm 2023 để thay đổi trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 62/QĐ- SGDHCM ngày 24 tháng 06 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo số 452/TB- SGDHCM ngày 05 tháng 08 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		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 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 81 (01 tháng 01 năm 2023 là: 85).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê Khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng, bao che công nghiệp.

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2022.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	103.053.608	43.260.326
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.097.843.433	16.680.389.216
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
Cộng	57.200.897.041	16.723.649.542

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,0%/năm.

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	200.000.000.000	200.000.000.000	280.000.000.000	280.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 6,4%/năm đến 10,5%/năm tại ngày 30/06/2023.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND				Tại ngày 01/01/2023 VND			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào 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	(*)	5.944.739.305	2.025.000	20.250.000.000	(*)	5.235.980.955
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2 (c)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-	1.800.000	11.250.000.000	(*)	384.309.846
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	7.925.000.000	-	250.000	2.500.000.000	7.500.000.000	-
Cộng	9.200.132	91.200.000.000	5.944.739.305	9.200.132	91.200.000.000	5.620.290.801		

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ Phần Sonadezi Bình Thuận với giá trị ghi sổ là 36.000.000.000 VND, 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 VND, tương đương 10% vốn điều lệ.

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhon Trach 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 VND, 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 VND, 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 VND, 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 VND, 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)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm Mục 4.26	12.582.369.562	9.556.617.366
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	5.611.493.592	6.663.670.855
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	2.701.435.848
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	631.800.000	2.146.200.000
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Phường Thống Nhất	-	3.640.000.000
Các khách hàng khác (*)	6.702.142.112	2.323.415.521
Cộng	<u>28.661.899.562</u>	<u>27.031.339.590</u>

(*) Tại ngày 30/6/2023, 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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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 4.26 (*)	16.332.699.999	-	25.434.002.271	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	7.883.479.800	-	7.883.479.800	-
Dự thu lãi tiền gửi	7.752.273.971	-	7.547.342.465	-
Các khoản phải thu khác	3.005.453.031	-	2.989.148.682	-
Cộng	34.973.906.801	-	43.853.973.218	-
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 Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 – Xem thêm Mục 4.26	6.226.773.400	(6.226.773.400)	6.226.773.400	(6.226.773.400)
Các khoản phải thu khác	249.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
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 phân thổ 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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, lãi cho vay đã quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9.704.712.696	779.531.674	9.297.054.248	656.661.212

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 30/06/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bé tông Nhựa Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	3.477.939.296	779.531.674	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	3.070.280.848	656.661.212	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	9.704.712.696	779.531.674		9.297.054.248	656.661.212	

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	82.105.708.316	-	77.220.634.433	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	56.097.890.684	-	51.296.907.710	-
<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>	86.873.083	-	2.782.174	-
Thành phẩm bất động sản:	66.595.519.383	-	66.595.519.383	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu</i>	38.262.591.701	-	38.262.591.701	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	27.709.615.410	-	27.709.615.410	-
<i>Dự án Khu phố chợ Quán Thủ</i>	623.312.272	-	623.312.272	-
Cộng	148.701.227.699	-	143.816.153.816	-

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 01/01/2023	10.440.878.445	8.044.358.694	7.100.621.094	537.422.727	403.592.248	26.526.873.208
Tăng trong kỳ	76.363.636	-	-	-	150.000.000	226.363.636
Tại ngày 30/06/2023	10.517.242.081	8.044.358.694	7.100.621.094	537.422.727	553.592.248	26.753.236.844
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	6.296.911.414	5.105.030.806	6.217.286.339	483.594.943	403.592.248	18.506.415.750
Khấu hao trong kỳ	288.274.016	291.706.788	115.217.574	12.476.664	10.000.000	717.675.042
Tại ngày 30/06/2023	6.585.185.430	5.396.737.594	6.332.503.913	496.071.607	413.592.248	19.224.090.792
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	4.143.967.031	2.939.327.888	883.334.755	53.827.784	-	8.020.457.458
Tại ngày 30/06/2023	3.932.056.651	2.647.621.100	768.117.181	41.351.120	140.000.000	7.529.146.052

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

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 30/06/2023 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	372.713.431.255	20.936.850.000	566.178.182	393.084.103.073
Phương tiện truyền dẫn	146.855.615.619	8.651.864.125	22.081.914	155.485.397.830
Tài sản cố định khác	4.833.029.047	496.090.808	-	5.329.119.855
Cộng	606.255.777.407	30.084.804.933	588.260.096	635.752.322.244

Giá trị hao mòn lũy kế:

Quyền sử dụng đất	57.461.498.880	348.460.038	-	57.809.958.918
Nhà cửa vật kiến trúc	148.439.241.204	7.974.376.835	4.005.977	156.409.612.062
Phương tiện truyền dẫn	53.316.514.622	4.727.116.809	370.391	58.043.261.040
Tài sản cố định khác	4.020.926.694	140.343.382	-	4.161.270.076
Cộng	263.238.181.400	13.190.297.064	4.376.368	276.424.102.096

Giá trị còn lại:

Quyền sử dụng đất	24.392.202.606			24.043.742.568
Nhà cửa vật kiến trúc	224.274.190.051			236.674.491.011
Phương tiện truyền dẫn	93.539.100.997			97.442.136.790
Tài sản cố định khác	812.102.353			1.167.849.779
Cộng	343.017.596.007			359.328.220.148

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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	63.642.511.174	43.709.358.858
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	910.260.907	1.392.659.896
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	501.872.321	398.000.387
Khác	-	374.276.852
Cộng	65.054.644.402	45.874.295.993

4.10. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	520.504.604.013	527.876.785.835
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	56.482.645.730	57.669.301.587
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	7.357.825.770	7.938.707.132
Cộng	584.345.075.513	593.484.794.554

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	49.525.834.580	50.226.671.860
Tiền thuê 18,8 ha đất theo hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	195.811.447.585	198.588.914.929
Tiền thuê 13,1 ha đất theo hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	164.901.983.118	167.235.501.750
Tiền thuê 8,8 ha đất theo hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	110.265.338.730	111.825.697.296
Cộng	520.504.604.013	527.876.785.835

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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 4.26	5.524.920	5.524.920	6.128.670	6.128.670
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Kiến Minh	2.603.854.590	2.603.854.590	-	-
Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.471.732.190	1.471.732.190	1.109.779.553	1.109.779.553
Công ty TNHH Máy tính siêu Công nghệ	793.973.050	793.973.050	42.890.050	42.890.050
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến	569.952.191	569.952.191	2.912.029.510	2.912.029.510
Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành	482.194.350	482.194.350	2.109.895.945	2.109.895.945
Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	137.456.302	137.456.302	6.563.856.169	6.563.856.169
Phải trả cho các đối tượng khác	1.444.059.849	1.444.059.849	3.246.745.685	3.246.745.685
Cộng	<u>7.508.747.442</u>	<u>7.508.747.442</u>	<u>15.991.325.582</u>	<u>15.991.325.582</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	56.997.307.534		8.328.250.520	3.266.262.499	26.084.302	51.961.403.815	
	Tại ngày 30/06/2023 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	485.882.045	-	3.266.262.499	3.266.262.499	485.882.045	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	30.785.105	1.969.386.060	-	3.397.864.180	-	1.459.263.225
Thuế thu nhập cá nhân	337.892.204	-	260.081.770	-	-	597.973.974	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.206.420.765	-	1.754.703.533	-	2.961.124.298	-	-
Các loại thuế khác	-	-	138.080.000	-	138.080.000	-	-
Cộng	2.030.195.014	30.785.105	9.428.805.121	3.266.262.499	9.023.241.782	597.973.974	1.459.263.225

(Xem tiếp trang sau)



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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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	28.877.792.839	27.853.288.088
Khác	410.473.636	3.057.430.511
Cộng	29.288.266.475	30.910.718.599

4.14. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	31.780.571.905	22.198.456.143
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	2.439.742.305	2.404.680.866
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	336.698.160	336.690.316
Cộng	34.557.012.370	24.939.827.325
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	509.946.356.084	520.908.971.841
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	35.196.845.878	35.909.879.032
Doanh thu cho thuê đất Phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	13.804.624.558	13.972.648.118
Cộng	558.947.826.520	570.791.498.991

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Cổ tức phải trả	91.764.107.500	1.201.481.500
Khác	1.582.760.586	1.451.234.049
Cộng	<u>93.346.868.086</u>	<u>2.652.715.549</u>
Trong đó, cổ tức phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.26	53.216.163.000	-

4.16. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	9.504.853.284	21.443.555.978
Tăng khác	20.000.000	-
Sử dụng trong kỳ	(2.591.717.000)	(11.452.021.393)
Số dư cuối kỳ	<u>6.933.136.284</u>	<u>9.991.534.585</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	626.576.420.586	1.096.995.503.331
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	6.899.430.455	6.899.430.455
Chia cổ tức đợt 2 năm 2021	-	-	-	-	-	(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Tại ngày 30/06/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	527.566.754.041	997.985.836.786
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	10.282.280.869	10.282.280.869
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	-	(3.436.342.000)	(3.436.342.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	-	2.577.257.000	-	(2.577.257.000)	-
Tại ngày 01/01/2023	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
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	7.018.248.636	7.018.248.636
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	(90.779.226.000)	(90.779.226.000)
Tại ngày 30/06/2023	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	448.074.458.546	921.070.798.291

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vốn góp của công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 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.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông Công ty	7.018.248.636	6.899.430.455
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(1.268.197.529)	(1.379.886.091)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.750.051.107	5.519.544.364
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	190	182

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2023 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 04 năm 2023.

4.17.5. Cổ tức đã trả

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã trả trên tổng số cổ phần của cổ phiếu phổ thông	(216.600.000)	(105.637.797.000)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.667.773.263	119.067.247
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	33.605.742.483	33.035.180.141
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	6.010.889.628	5.472.813.829
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
Khác	16.363.638	30.000.001
Cộng	43.468.784.728	38.825.076.934
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 4.26	4.189.796.448	4.144.486.551

4.19. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.066.949.982	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	16.061.040.399	14.304.949.651
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	6.829.646.646	6.586.100.776
Giá vốn hoạt động Khu công nghiệp Châu Đức	9.556.885.842	6.805.841.680
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	141.766.626	141.766.626
Khác	256.744.314	241.858.173
Cộng	33.913.033.809	28.080.516.906

4.20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	10.171.179.681	10.693.443.354
Cổ tức, lợi nhuận được chia	324.033.197	283.536.708
Cộng	10.495.212.878	10.976.980.062

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất,
Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	8.055.542.650	8.607.203.373
Chi phí nguyên vật liệu	234.734.655	300.532.887
Chi phí đồ dùng văn phòng	127.816.572	235.002.171
Chi phí khấu hao tài sản cố định	387.245.683	370.320.010
Thuế, phí và lệ phí	214.369.211	1.097.538.378
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	284.787.986	-
Chi phí quảng cáo	389.963.635	307.014.478
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	782.999.227	1.280.563.996
Chi phí quản lý khác	1.358.476.663	1.256.331.407
Cộng	<u>11.835.936.282</u>	<u>13.454.506.700</u>

4.22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	234.734.655	300.532.887
Chi phí nhân công	9.466.787.048	9.966.716.065
Chi phí khấu hao	13.913.860.910	10.647.065.914
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	284.787.986	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.087.747.848	35.964.495.508
Chi phí bằng tiền khác	22.646.125.527	22.648.543.737
Cộng	<u>50.634.043.974</u>	<u>79.527.354.111</u>

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	8.782.733.746	8.635.958.492
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.388.229.751	330.218.400
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(324.033.197)	(3.488.864.464)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	9.846.930.300	5.477.312.428
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ	1.969.386.060	1.095.462.486

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.

4.24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND
Tại ngày 01/01/2023	(5.570.657.617)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	(204.900.950)
Tại ngày 30/06/2023	(5.775.558.567)

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

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

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	Doanh thu									
Từ khách hàng bên ngoài	33.774	33.203	3.668	119	6.027	5.503	-	-	43.469	38.825
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	33.774	33.203	3.668	119	6.027	5.503	-	-	43.469	38.825

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
	Kết quả hoạt động kinh doanh									
Kết quả của bộ phận	17.571	18.756	2.601	119	(10.616)	(8.131)	-	-	9.556	10.745
Chi phí không phân bổ									(11.836)	(13.455)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									(2.280)	(2.710)
Thu nhập tài chính									10.495	10.977
Chi phí tài chính									(324)	-
Thu nhập khác									892	377
Chi phí khác									-	(8)
Lợi nhuận trước thuế									8.783	8.636
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									(1.969)	(1.095)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									205	(641)
Lợi nhuận sau thuế									7.018	6.899

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Đơn vị tính: Triệu đồng									
	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
Tài sản không phân bổ									1.652.987	1.663.640
Nợ phải trả không phân bổ									731.916	658.808
	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản	45.860	70.889	-	-	-	-	-	-	45.860	70.889
Chi phí khấu hao	10.811	9.105	1.174	33	1.929	1.509	-	-	13.914	10.647

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)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
8. 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:

	<u>Tại ngày 30/06/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Phải thu khách hàng - Xem thêm mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	8.556.617.366	8.556.617.366
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	2.458.252.196	1.000.000.000
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Sonadezi	1.567.500.000	-
Cộng	<u>12.582.369.562</u>	<u>9.556.617.366</u>
	<u>Tại ngày 30/06/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	16.332.699.999	25.434.002.271
	<u>Tại ngày 30/06/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
Phải thu dài hạn khác về lãi cho vay - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400
	<u>Tại ngày 30/06/2023 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023 VND</u>
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: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.11:		
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	(603.750)
Cộng	(5.524.920)	(6.128.670)
Cổ tức phải trả - Xem thêm Mục 4.15:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(52.602.480.000)	-
Ông Hồ Đức Thành	(577.203.000)	-
Ông Nguyễn Thế Phòng	(23.700.000)	-
Bà Trần Thị Kim Thu	(12.780.000)	-
Cộng	(53.216.163.000)	-
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải – Xem thêm Mục 4.18:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.850.000.000	2.850.000.000
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.339.796.448	1.294.486.551
Cộng	4.189.796.448	4.144.486.551
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	402.423.621	320.489.240
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	224.000.000	220.000.000
Công ty Cổ phần Môi Trường Sonadezi	92.577.091	-
Cộng	719.000.712	540.489.240

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	6.674.874.555	111.799.780.832

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

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	52.602.480.000	61.369.560.000
Ông Hồ Đức Thành	577.203.000	1.015.703.500
Ông Nguyễn Thế Phòng	23.700.000	24.500.000
Bà Trần Thị Kim Thu	12.780.000	14.910.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	-	35.367.500
Ông Hồ Đình Thái	-	59.500
Cộng	53.216.163.000	62.460.100.500

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	294.900.000	709.084.191
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	363.920.000	864.154.161
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	540.155.370
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	540.155.370
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	279.920.000	648.092.013
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	43.920.000	134.352.300
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	43.920.000	105.568.500
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	43.920.000	105.568.500
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	43.920.000	105.568.500
Cộng		1.594.420.000	3.752.698.905

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.27. Thu nhập Ban kiểm soát**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	758.350.000	1.312.862.500

4.28. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	33.605.742.483	33.035.180.141
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	6.010.889.628	5.472.813.829
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	168.015.716	168.015.716
Cộng	39.784.647.827	38.676.009.686

Tại ngày 30/06/2023, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	24.332.793.905	24.296.671.751
Trên 1 năm đến 5 năm	97.331.175.618	97.186.687.002
Trên 5 năm	448.135.214.328	459.938.217.874
Cộng	569.799.183.851	581.421.576.627

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.29. Số liệu so sánh**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	182	218
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	182	218

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được báo cáo lại do Công ty thực hiện điều chỉnh số tạm trích trong báo cáo trước đây theo số được phê duyệt trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 26 tháng 04 năm 2023.

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 30/06/2023 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 giai đoạn tài chính sắp tới.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2023

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập