

Số: 95 /CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2024

## 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 thường niên năm 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2024 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

Đại diện tổ chức

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2023.



***" 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** : Số 47, Đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, Khu phố 7, 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](http://www.d2d.com.vn)

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

**D2D**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**2023**

**BÁO CÁO  
TÌNH HÌNH  
SẢN XUẤT  
KINH DOANH  
NĂM 2023**



**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 2023**

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 2023

Tình hình tài chính năm 2023

Kế hoạch phát triển năm 2024

Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2024

Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2024

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 2023

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

64

## 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		<b>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2</b>
Tên viết tắt		<b>CÔNG TY D2D</b>
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 14 ngày 19/06/2023
Vốn điều lệ		303.047.580.000 đồng
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
Số điện thoại		(0251) 3817 742
Số fax		(0251) 3817 768
Website		<a href="http://www.d2d.com.vn">www.d2d.com.vn</a>
Email		<a href="mailto:d2d@d2d.com.vn">d2d@d2d.com.vn</a>
Mã cổ phiếu		<b>D2D</b>
Logo Công ty		

**Quá trình hình thành và phát triển:**

" Từ nền tảng giá trị đã kiến tạo trong gần 1/3 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.



# D2D

## " 31 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".

### 2023

- 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 1.559 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 937 tỷ đồng.

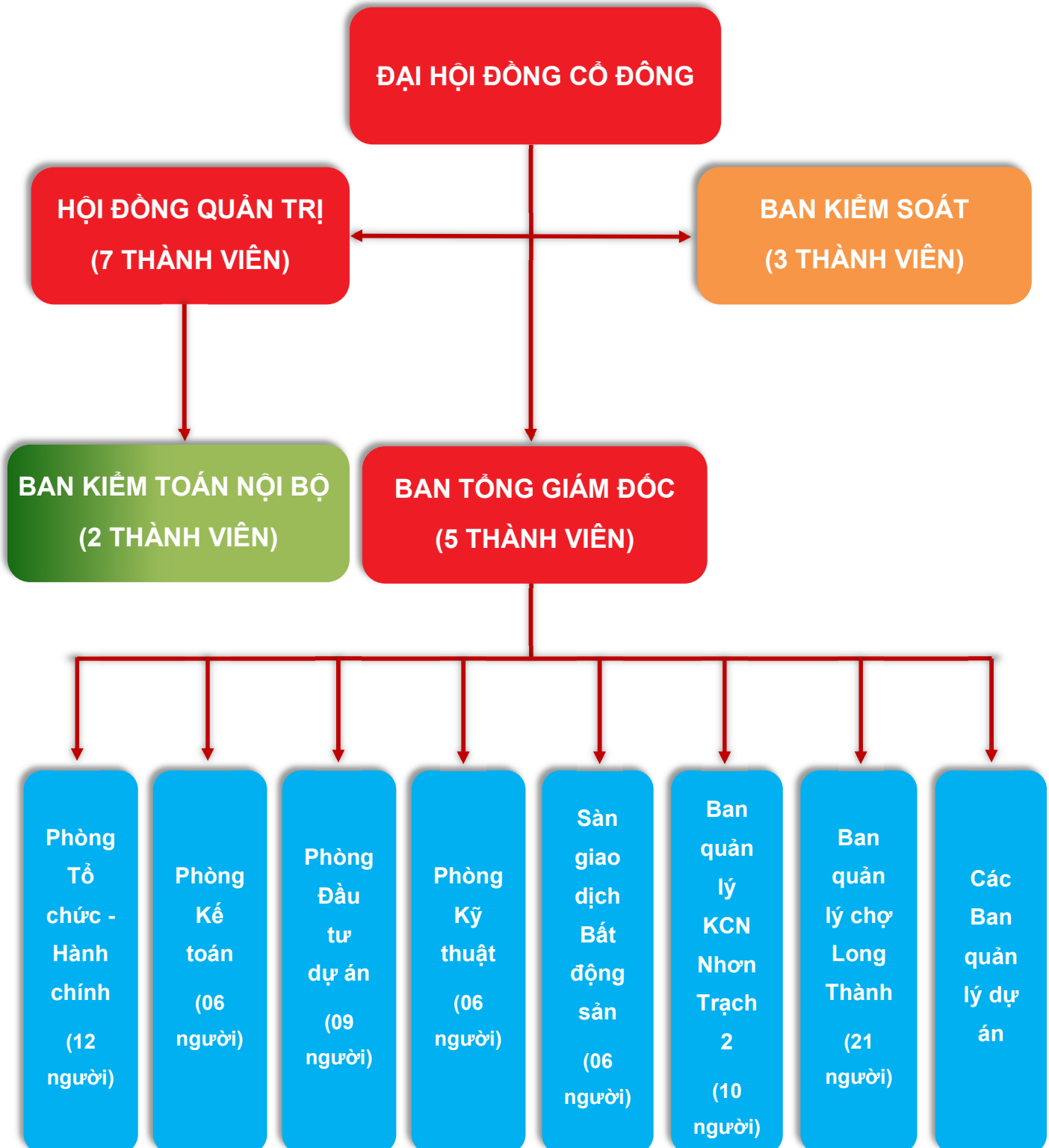
## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

**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



### 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.



### 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.



### 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.



## 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 2023

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2023
4. Tình hình tài chính năm 2023
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 2023

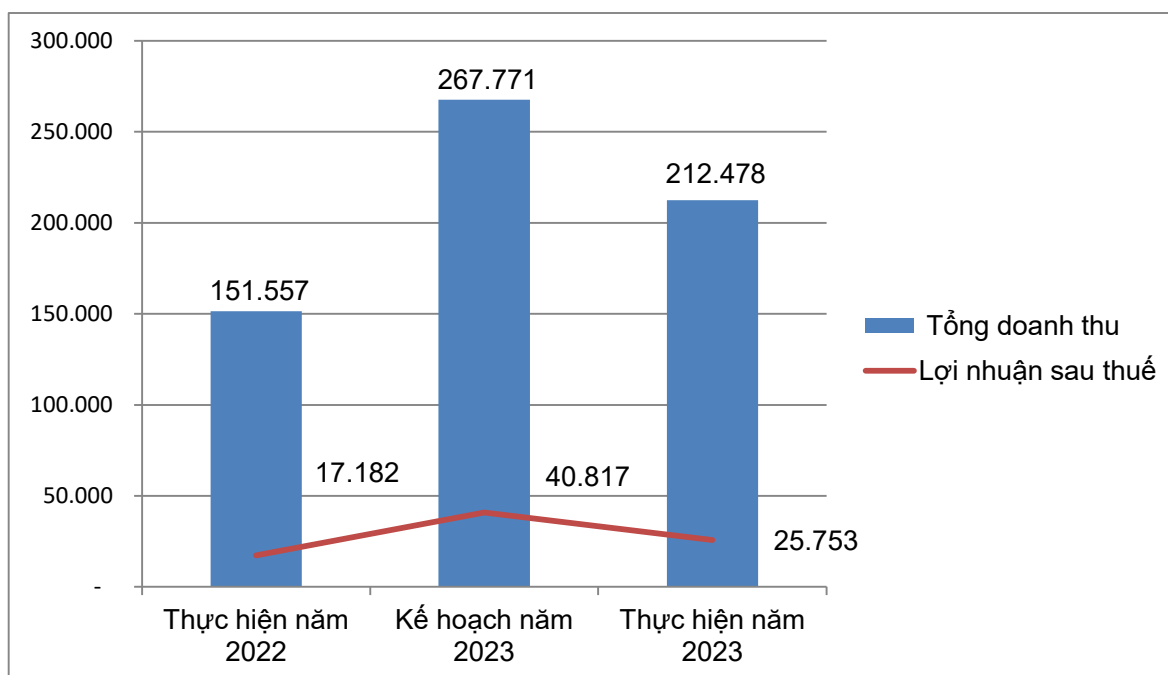
Năm 2023, D2D đạt được những kết quả như sau:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Năm 2023		Tỷ lệ thực hiện năm 2023 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2022	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	151.557	267.771	212.478	140,20	79,35
2	Lợi nhuận trước thuế	21.345	51.521	31.975	149,80	62,06
3	Lợi nhuận sau thuế	17.182	40.817	25.753	149,89	63,09
4	Nộp Ngân sách	11.355	19.250	11.773	103,68	61,16
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	258.765	295.071	121.556	46,98	41,20
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	4,45	10,51	6,61	148,77	62,92
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	1,03		1,65	159,97	

Tổng doanh thu năm 2023 đạt 212.478 triệu đồng, đạt 79,35% kế hoạch năm và 140,2% so với năm 2022. Trong đó, cơ cấu doanh thu của công ty, doanh thu chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức là lớn nhất, chiếm 35,26% tổng doanh thu, tiếp theo doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 chiếm 31,79% tổng doanh thu, doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 24,65% tổng doanh thu, doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi chiếm 7,22% tổng doanh thu, còn lại là doanh thu khác. Năm 2023, lợi nhuận sau thuế đạt 25.753 triệu đồng, đạt 149,89% so với năm 2022 và chỉ đạt 63,09% kế hoạch năm. Tổng doanh thu năm 2023 chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và từ việc chuyển quyền thuê lại đất (3,989 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức. Lợi nhuận năm 2023 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	205.301	0,68	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	0	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	
<b>Cộng</b>			<b>209.561</b>	<b>0,69</b>	

### 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	28
<b>Tổng số nhân viên</b>		<b>78</b>

**3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2023****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 2023 dự kiến (%)
	<b>Đầu tư tài chính</b>				
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250	18.000	5,89	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	16
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 Cờng Thuận CTI	20.250	20.250	10	0
6	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	36.000	36.000	9	0
<b>Cộng</b>		<b>91.200</b>	<b>92.001</b>		

**❖ Tình hình góp vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2023:**

Không có.

**❖ Tình hình thoái vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2023:**

Không có.

**❖ Cổ tức nhận được trong năm 2023 là 1.398.127.797 đồng, bao gồm:**

- Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức năm 2023- 16%): 648.127.797 đồng.

- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức năm 2022- 30%): 750.000.000 đồng.

**b. Tình hình thực hiện các dự án năm 2023:**

Năm 2023, 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
9. *Dự án* 54 căn nhà liên kế 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.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 470.447 triệu đồng.

5. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2023 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.

- Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 37 triệu đồng.

- Duy tu cống thoát nước mưa, nước thải (tuyến ống thoát nước thải văn phòng ban quản lý, tuyến ống thoát nước thải đường 7C) với chi phí là 871 triệu đồng.

- Duy tu sửa chữa vỉa hè (cải tạo vỉa hè đường 5A, cải tạo vỉa hè đường 5C) với chi phí là 17.175 triệu đồng.

- Cải tạo, sửa chữa nút giao đường 5A-5C với chi phí là 1.966 triệu đồng.

- Cải tạo, sửa chữa Nhà máy xử lý nước thải (hàng rào, cống, bể xử lý, phòng bảo vệ, sơn nhà máy) với chi phí là 1.127 triệu đồng.

- Đầu tư tường rào văn phòng Ban quản lý với giá trị đầu tư là 362 triệu đồng.
- Tiếp tục cải tạo, sửa chữa hồ hoàn thiện nhà máy xử lý nước thải (2020) với chi phí bảo hành là 379 triệu đồng.
- Tiếp tục cải tạo và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống các trụ nước phòng cháy chữa cháy tại khu công nghiệp (2021) với chi phí là 465 triệu đồng.
- Tiếp tục cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường Trần Phú (2022) với chi phí là 5.033 triệu đồng.
- Tiếp tục cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường 5C (2022) với chi phí kiểm toán và bảo hành là 182 triệu đồng.
- Tiếp tục duy tu bảo trì đèn chiếu sáng đường 5C và văn phòng Ban quản lý (2022) với chi phí bảo hành là 39 triệu đồng.
- Tiếp tục duy tu thảm nhựa bù lún đường 5A- đoạn từ Công ty Choong Nam đến Công ty Eclat (2022) với chi phí bảo hành là 40 triệu đồng.
- Tiếp tục chỉnh trang cây xanh đường 5A- đoạn từ đường Trần Phú đến đường 7B (2022) với chi phí bảo hành là 38 triệu đồng.
- Tiếp tục mở rộng hồ phòng ngừa ứng phó sự cố từ 10.000-28.000 m<sup>3</sup> (2021) với chi phí bảo hành và kiểm toán là 258 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:** 127.825 triệu đồng.

5. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2023 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.
- Cải tạo, sửa chữa trạm xử lý nước thải và khu chứa rác với chi phí là 200 triệu đồng.
- Duy tu sửa chữa hệ thống cấp nước với chi phí là 245 triệu đồng.
- Duy tu hạ tầng chợ (cải tạo hạ tầng kỹ thuật khu chợ mới Quán Thủ) với chi phí là 1.847 triệu đồng.
- Tiếp tục thi công bảng quảng cáo led điện tử với chi phí bảo hành và giám sát thi công là 68 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 2024.

4. **Tổng mức đầu tư dự án:** 336.415 triệu đồng.

5. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 367.831 triệu đồng.

6. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2023 như sau:

- Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 2.573 triệu đồng.
- Đầu tư trạm y tế với giá trị đầu tư là 3.644 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải (thiết bị) với giá trị đầu tư là 1.864 triệu đồng.
- Đầu tư nhà trẻ mẫu giáo với chi phí là 731 triệu đồng.
- Đầu tư trường tiểu học với chi phí là 945 triệu đồng.
- Chi phí bảo vệ công trình là 463 triệu đồng.
- Tiền điện với chi phí là 191 triệu đồng.
- Chi phí vận chuyển rác sinh hoạt là 49 triệu đồng.
- Khôi phục hệ thống camera với chi phí là 12 triệu đồng.
- Tiếp tục điều chỉnh hệ thống điện kế ngầm (cải tạo, nâng cấp đường dây trung hạ thế và TBA cấp điện)-2022 với chi phí là 2.090 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư chợ Lộc An (2019) với chi phí lập báo cáo kinh tế kỹ thuật (10% tác giả) là 33 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. **Tổng mức đầu tư dự án:** 1.200.207 triệu đồng.
4. **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 2025.
4. **Tổng mức đầu tư dự án:** 1.952.169 triệu đồng.
5. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 564.047 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. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2023 như sau:

- Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán đường N7 (từ giao N7-D6 đến N7-D7), đường D6 (từ giao N7-D6 đến giao N8-D6) - khu phía nam với chi phí là 125 triệu đồng.

- Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng và làm rào chắn khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 125 triệu đồng.

- Sơn phản quang đường và cắt tỉa cây xanh với chi phí là 175 triệu đồng.

- Đầu tư công viên cây xanh với chi phí là 1.119 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 chi phí là 2.168 triệu đồng.

- Lập đề xuất chủ trương đầu tư Nhà ở xã hội với chi phí là 93 triệu đồng.

- Lập hồ sơ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 87 triệu đồng.

- Tiếp tục đầu tư Nhà văn phòng D2D (1 khối 6 tầng) với giá trị đầu tư là 19.890 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải sinh hoạt 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm với chi phí là 265 triệu đồng.
- Đầu tư đường dân sinh đi tạm tại thửa 78, tờ bản đồ 54 với giá trị đầu tư là 37 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:** 57,88 ha.
3. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 760.185 triệu đồng.
4. Trong năm 2023, diện tích đất cho thuê là 3,989 ha, đạt tỷ lệ 6,89%. 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 m<sup>2</sup>.

3. **Tổng mức đầu tư dự án:** 87.981 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 77.046 triệu đồng.

5. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2023 như sau:

- Tiếp tục đầu tư nhà xưởng A1 và A2, xây dựng mới đường dây trung thế 3 pha cấp điện cho nhà xưởng A2 với chi phí kiểm toán và bảo hành là 1.278 triệu đồng.
- Tiếp tục trồng cây xanh với chi phí kiểm toán và bảo hành là 31 triệu đồng.
- Bê tông nền nhà xưởng A1, A3, A4 với giá trị đầu tư là 4.533 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư nhà xưởng A3 và A4, xây dựng mới đường dây trung thế 3 pha cấp điện cho nhà xưởng A3, A4 với chi phí đầu tư và bảo hành là 2.515 triệu đồng.



**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:** 69.909 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 59.947 triệu đồng.



9

#### **Dự án 54 căn nhà liên kế 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 54 căn nhà liên kế (15 căn LH52, 16 căn LH53, 15 căn LH54, 8 căn LH55) 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:** 64.145 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 36.134 triệu đồng.



## 4. Tình hình tài chính năm 2023

### a. Tình hình tài chính:

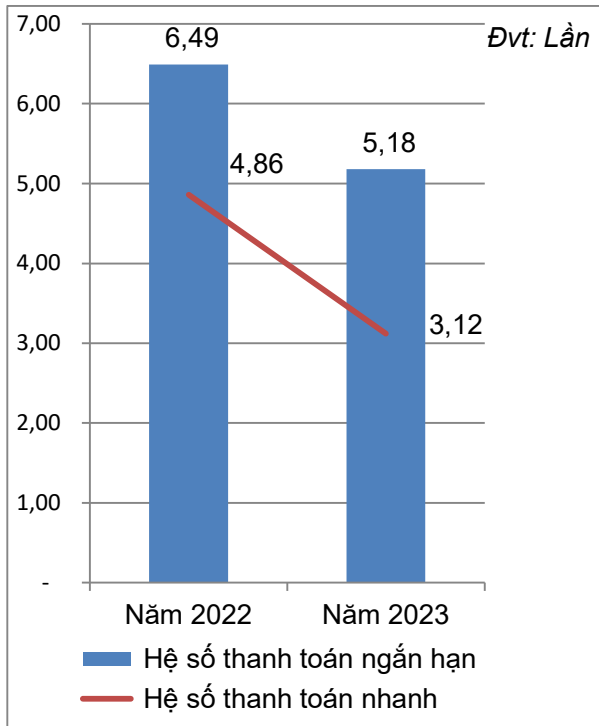
Cùng với nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, sự đồng hành, tín nhiệm và hỗ trợ của chính quyền địa phương, các đối tác, cổ đông, đến nay, vốn chủ sở hữu đạt 936.634 triệu đồng. Năm 2023, doanh thu thuần đạt 194.833 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 31.975 triệu đồng. Doanh thu chủ yếu đến từ việc chuyển quyền thuê lại đất (3,989 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức và dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

*Đvt: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Vốn điều lệ	303.048	303.048	0
2	Tổng giá trị tài sản	1.663.640	1.558.765	(6,30)
3	Vốn chủ sở hữu	1.004.832	936.634	(6,79)
4	Tổng doanh thu	151.557	212.478	40,20
5	Doanh thu thuần	130.949	194.833	48,79
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20.496	31.083	51,66
7	Lợi nhuận khác	849	892	5,09
8	Lợi nhuận trước thuế	21.345	31.975	49,80
9	Lợi nhuận sau thuế	17.182	25.753	49,89
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	454	746	64,32
11	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	30	87	190,00

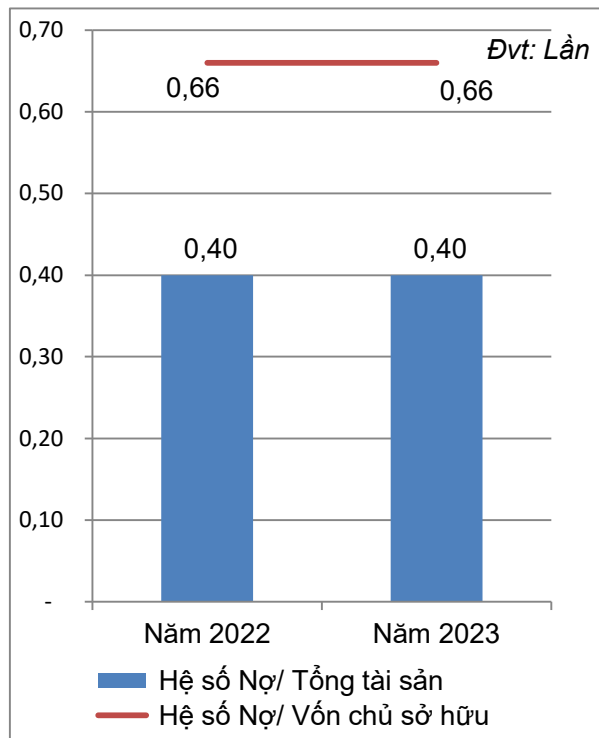
**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2022	Năm 2023
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	6,49	5,18
	Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	4,86	3,12
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,40	0,40
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,66	0,66
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quần)	Lần	0,08	0,12
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	0,13	0,13
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,04	0,07
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,01	0,02
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	0,16	0,16



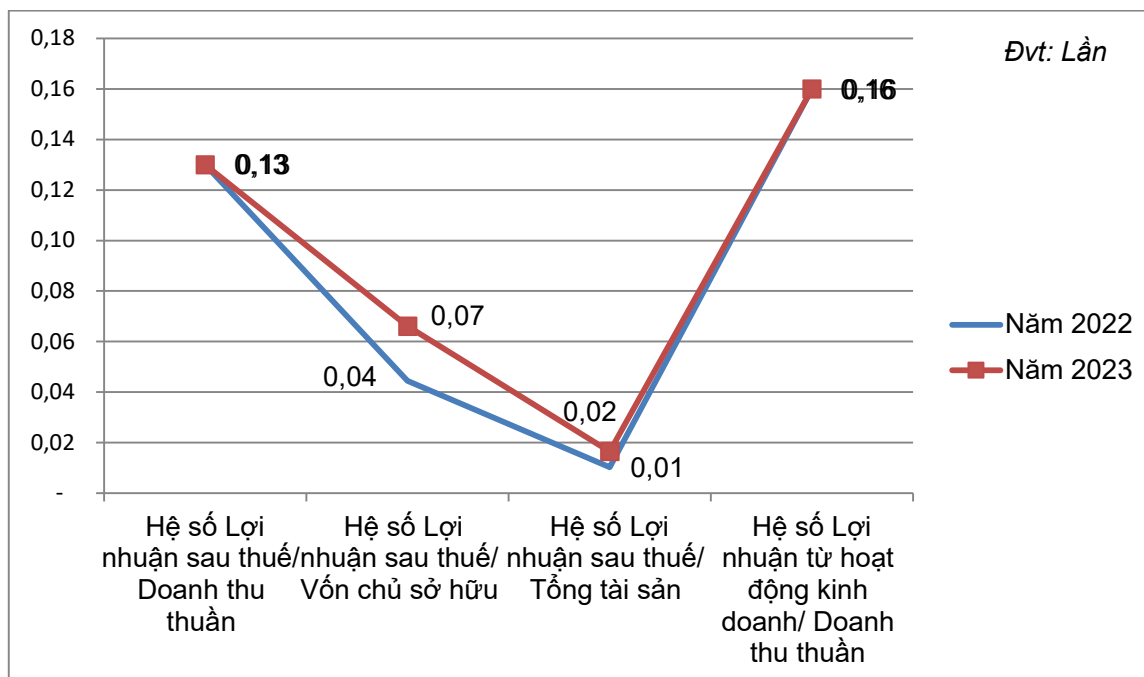
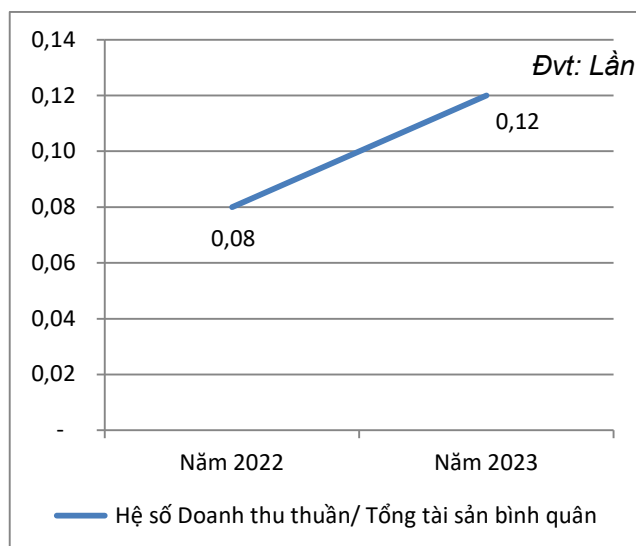
### Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2023 của D2D giảm, lần lượt đạt mức 5,18 lần và 3,12 lần, tương ứng giảm 1,31 lần và 1,74 lần so với năm 2022. Vào thời điểm cuối năm 2023, tài sản ngắn hạn giảm 185.019 triệu đồng (tương ứng giảm 32,41%) so với cùng kỳ năm trước trong khi nợ ngắn hạn giảm 13.404 triệu đồng (tương ứng giảm 15,24%) 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 2023, hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu gần như không thay đổi so với năm 2022. 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 năm 2022 (30% mệnh giá cổ phần).



## 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 15/03/2024:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	<b>Cổ đông Nhà nước</b>	<b>17.534.160</b>	<b>57,86</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
2	<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	<b>Cổ đông lớn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>45.016</b>	<b>0,15</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
5	<b>Cổ đông khác</b>	<b>12.725.582</b>	<b>41,99</b>	<b>1.844</b>	<b>34</b>	<b>1.810</b>
	Trong nước	12.519.883	41,31	1.791	21	1.770
	Nước ngoài	205.699	0,68	53	13	40
	<b>Cộng</b>	<b>30.304.758</b>	<b>30.304.758</b>	<b>100</b>	<b>1.846</b>	<b>36</b>
Trong đó	Trong nước	30.099.059	99,32	1.793	23	1.770
	Nước ngoài	205.699	0,68	53	13	40

### 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 2023, công ty đã tiêu thụ các nguồn năng lượng như sau:

STT	Năng lượng sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2023
1	Điện (kwh)	1.273.475
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 2023, công ty đã sử dụng nguồn nước cấp và nước ngầm như sau:

STT	Nước sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2023
1	Nước cấp (m <sup>3</sup> )	36.076
2	Nước ngầm (m <sup>3</sup> )	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)	78
2	Mức lương trung bình đối với người lao động (đồng/tháng/người)	18.013.493

### 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 (42 đảng viên), chi đoàn thanh niên (12 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (78 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 2023, công ty đã cử 10 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 41,18 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 31 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, 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,... góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế-xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2023, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 1.253,44 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 2023, 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 2023”.
2. Chi bộ đạt “Tổ chức cơ sở Đảng hoàn thành nhiệm vụ” với 40 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ và 02 Đảng viên không hoàn thành nhiệm vụ.
3. Công ty có 08 tập thể đạt “Tập thể lao động tiên tiến”.
4. Công ty đã bình xét được 76 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 2023**
- 2. Tình hình tài chính năm 2023**
- 3. Kế hoạch phát triển năm 2024**
- 4. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2024**
- 5. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2024**
- 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 2023

Năm 2023, 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*. Ngoài ra, công ty có doanh thu từ việc hợp tác đầu tư với Công ty CP Sonadezi Châu Đức để đầu tư kinh doanh 28 căn shophouse và công ty cho thuê 03 nhà xưởng tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức. Tuy nhiên, tỷ lệ thực hiện hoạt động kinh doanh thấp so với kế hoạch do diện tích đất cho thuê tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức ít (3,989 ha).

Công ty vẫn 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 2023

### a. Tình hình tài sản:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	570.930	385.912	(32,41)
2	Tài sản dài hạn	Triệu đồng	1.092.710	1.172.853	7,33
<b>Tổng cộng tài sản</b>			<b>1.663.640</b>	<b>1.558.765</b>	<b>(6,30)</b>

Tổng giá trị tài sản giảm từ 1.663.640 triệu đồng xuống 1.558.765 triệu đồng (giảm 104.875 triệu đồng, tương đương giảm 6,3%), phát sinh chủ yếu từ việc thanh toán cổ tức năm 2022 và nộp thuế TNDN.

“Tài sản ngắn hạn” giảm từ 570.930 triệu đồng xuống 385.912 triệu đồng (giảm 185.019 triệu đồng, tương đương giảm 32,41%), phát sinh chủ yếu do “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” giảm từ 280.000 triệu đồng xuống 90.000 triệu đồng vì sử dụng các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng xây dựng Nhà văn phòng D2D, thuê thêm đất tại Khu công nghiệp Châu Đức và thanh toán cổ tức năm 2022.

“Tài sản dài hạn” tăng từ 1.092.710 triệu đồng lên 1.172.853 triệu đồng (tăng 80.143 triệu đồng, tương đương tăng 7,33%), phát sinh chủ yếu từ các khoản như sau:

- “Tài sản cố định” tăng từ 8.131 triệu đồng lên 13.665 triệu đồng (tăng 5.534 triệu đồng) chủ yếu do mua sắm thiết bị nội thất Nhà văn phòng mới tại đường D9.
- “Bất động sản đầu tư” tăng từ 343.018 triệu đồng lên 356.127 triệu đồng (tăng 13.109 triệu đồng) chủ yếu do cải tạo vỉa hè đường 5A, cải tạo vỉa hè đường 5C, cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường Trần Phú tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và đầu tư bê tông nền nhà xưởng Châu Đức A1, A3, A4.
- “Tài sản dở dang dài hạn” (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang) tăng từ 45.874 triệu đồng lên 65.594 triệu đồng (tăng 19.720 triệu đồng) chủ yếu do xây dựng Nhà văn phòng D2D mới tại đường D9 (tăng 20.372 triệu đồng).

- “Tài sản dài hạn khác” tăng từ 599.055 triệu đồng lên 642.672 triệu đồng (tăng 43.617 triệu đồng) phát sinh chủ yếu do “Chi phí trả trước dài hạn” tăng từ 527.877 triệu đồng lên 574.743 triệu đồng (tăng 46.866 triệu đồng) do thuê lại đất (6,5 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức.

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

**1. Tài sản cố định hữu hình tăng 7.459 triệu đồng, bao gồm:**

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 5.120 triệu đồng do mua sắm thiết bị nội thất Nhà văn phòng D2D mới tại đường D9 (4.692 triệu đồng); xây dựng tường rào văn phòng ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2 (352 triệu đồng); sửa chữa văn phòng ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2 (76 triệu đồng).

- Máy móc thiết bị: Tăng 276 triệu đồng do lắp đặt tổ máy phát điện diese IUSZU-50kVA dự phòng cho hệ thống quạt hút khói PCCC của Nhà văn phòng D2D mới.

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 659 triệu đồng do lắp đặt đường dây trung thế ngầm & TBA 3P-250kVA cấp điện cho Nhà văn phòng D2D mới.

- Tài sản cố định khác: Tăng 1.404 triệu đồng do mua Tivi Sony 85 inches, model KD-85X80L tại Phòng họp Chi bộ Nhà văn phòng D2D mới (49 triệu đồng); lắp đặt hệ thống mạng internet, camera giám sát, thông tin liên lạc nội bộ và âm thanh Nhà văn phòng D2D mới (882 triệu đồng); trồng hệ cây xanh tạo cảnh quan Nhà văn phòng D2D mới (323 triệu đồng); trồng cây mai vàng tại Văn phòng ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2 (150 triệu đồng).

**2. Bất động sản đầu tư tăng 40.054 triệu đồng, bao gồm:**

**a. Bất động sản đầu tư (Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2) tăng 33.000 triệu đồng, trong đó:**

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 23.605 triệu đồng do đầu tư Nhà máy xử lý nước thải- giai đoạn 2 (424 triệu đồng); cải tạo vỉa hè đường 5A (đoạn từ đường Trần Phú đến ngã tư đường 5C) (11.953 triệu đồng); cải tạo vỉa hè đường 5C (đoạn từ đường Tôn Đức Thắng đến ngã tư đường 5A) (8.680 triệu đồng); mở rộng hồ phòng ngừa ứng phó sự cố từ 10.000m<sup>3</sup> lên 28.000m<sup>3</sup> (40 triệu đồng); cải tạo, sửa chữa nút giao thông đường 5A-5C (1.916 triệu đồng); cải tạo, sửa chữa hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, lót gạch hồ sự cố của nhà máy Nhà máy xử lý nước thải (592 triệu đồng).

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 9.395 triệu đồng do cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường Trần Phú- đoạn từ đường 6A đến Công ty LG Vina (8.652 triệu đồng); cải tạo, sửa chữa tuyến ống thoát nước thải đường 7C- đoạn từ Công ty Grande đến Công ty Gold Long John (751 triệu đồng); điều chỉnh giảm cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường 5C- đoạn từ cty WHAIL VINA đến ngã tư 5A-5C (-8 triệu đồng).

**b. Bất động sản đầu tư (Chợ Long Thành) tăng 2.262 triệu đồng, trong đó:**

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 2.024 triệu đồng do lắp đặt biển quảng cáo (32 triệu đồng); cải tạo hạ tầng kỹ thuật khu chợ mới Quận Thủ (1.799 triệu đồng); cải tạo, sửa chữa trạm xử lý nước thải và khu chứa rác (193 triệu đồng).

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 238 triệu đồng do cải tạo hệ thống cấp nước.

c. Bất động sản đầu tư (Nhà xưởng Châu Đức) tăng 4.792 triệu đồng, trong đó:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 3.457 triệu đồng do đầu tư nền xưởng và vách ngăn văn phòng nhà xưởng A2 (25 triệu đồng); bê tông nền nhà xưởng A1, A3, A4 (4.408 triệu đồng); điều chỉnh giảm đầu tư nhà xưởng A1, A2, A3, A4 (-976 triệu đồng).
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 839 triệu đồng do xây dựng mới đường dây trung thế ngầm 3 pha 22KV & TBA 400kVA cấp điện nhà xưởng A4 (853 triệu đồng); điều chỉnh giảm đầu tư đường dây trung thế 3 pha & TBA cấp điện nhà xưởng A2 (-14 triệu đồng).
- Tài sản cố định khác: Tăng 496 triệu đồng do trồng cây xanh.

### 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 31/12/2023 là 53.365 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 10.168 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 19,05% “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 4.527 triệu đồng, Công ty TNHH Trường Thạch là 3.134 triệu đồng và Công ty TNHH Dệt may SY Vina là 1.796 triệu đồng.
- Trả trước cho người bán ngắn hạn là 8.456 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 15,85% “Các khoản phải thu ngắn hạn”) là các khoản tạm ứng cho người bán.
- Phải thu ngắn hạn khác là 34.741 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 65,10% “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 15.956 triệu đồng, phải thu Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai là 3.043 triệu đồng, phải thu cổ tức đợt 2 năm 2023 của Công ty CP Địa ốc Thảo Điền là 324 triệu đồng và khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là 4.567 triệu đồng.

b. Các khoản phải thu dài hạn đến 31/12/2023 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 Cấu kiện Bê tông Nhựa 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:

- Nợ phải trả quá hạn: Không có.
- Khả năng thanh toán nợ đến hạn là 5,18 lần: Công ty có khả năng thanh toán nợ ngắn hạn.
  - Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 0,65. “Nợ phải trả” là 622.131 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ “Phải trả người bán ngắn hạn” là 5.256 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 0,84% “Nợ phải trả”), “Chi phí phải trả ngắn hạn” là 25.603 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,12% “Nợ phải trả”), “Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn” là 26.503 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,26% “Nợ phải trả”), “Phải trả ngắn hạn khác” là 4.169 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 0,67% “Nợ phải trả”), “Quỹ khen thưởng, phúc lợi” là 9.152 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,47% “Nợ phải trả”) và “Doanh thu chưa thực hiện dài hạn” là 547.518 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 88,01% “Nợ phải trả”).
- Nợ ngắn hạn đến 31/12/2023 là 74.557 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ:
  - Phải trả người bán ngắn hạn là 5.256 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 7,05% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ khoản phải trả Công ty TNHH Xây dựng Xanh là 1.234 triệu đồng, phải trả Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành là 482 triệu đồng và phải trả Công ty TNHH Xây dựng 30-4 là 967 triệu đồng.
  - Chi phí phải trả ngắn hạn là 25.603 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 34,34% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất là 25.423 triệu đồng.
  - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là 26.503 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 35,55% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án Khu công nghiệp Nhựa Trạch 2 và dự án Chợ Long Thành.
  - Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 9.152 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 12,28% “Nợ ngắn hạn”).

- e. Nợ dài hạn đến 31/12/2023 là 547.574 triệu đồng, chủ yếu từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 547.518 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 2023, lưu chuyển tiền thuần là 12.509 triệu đồng. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động kinh doanh là (39.741 triệu đồng), chủ yếu do việc thuê thêm đất tại Khu công nghiệp Châu Đức. Dòng tiền thu vào phát sinh từ hoạt động đầu tư là 142.154 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 (89.905 triệu đồng) là thanh toán cổ tức năm 2022.

### 3. Kế hoạch phát triển năm 2024

Thị trường bất động sản năm 2024 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 2024 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 2024 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2024 được xác định như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	369.016
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	55.704
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	44.500
4	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	16.100
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	315.612
6	Cổ tức dự kiến	%	30



## 4. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2024

### 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 2024 dự kiến là 87.400 triệu đồng, bao gồm:

- Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 500 triệu đồng.
- Duy tu cống thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 1.000 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 300 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì thảm nhựa đường khu công nghiệp với chi phí là 1.000 triệu đồng.
- Cải tạo, sửa chữa nắp hố ga thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 200 triệu đồng.
- Sơn cổng chào đường 5A với chi phí là 100 triệu đồng.
- Sơn nhà máy xử lý nước thải, giai đoạn 1 với chi phí là 300 triệu đồng.
- Đầu tư nhà máy xử lý nước thải, giai đoạn 3 (phân kỳ 2) với giá trị đầu tư là 34.000 triệu đồng.
- Đầu tư nhà ở công nhân với giá trị đầu tư là 50.000 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 2024 dự kiến là 5.000 triệu đồng, bao gồm:

- Duy tu sửa chữa hệ thống điện, máy phát điện với chi phí là 200 triệu đồng.
- Bảo trì trạm xử lý nước thải với chi phí là 150 triệu đồng.
- Duy tu sửa chữa hệ thống cấp nước với chi phí là 100 triệu đồng.
- Sửa chữa bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy với chi phí là 350 triệu đồng.

- Duy tu hạ tầng chợ với chi phí là 1.000 triệu đồng.
- Nạo vét hồ ga các tuyến thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 200 triệu đồng.
- Sửa chữa hạ tầng khu chợ mới Quận Thủ với chi phí là 3.000 triệu đồng.

### **3 Dự án Khu dân cư Lộc An:**

Giá trị đầu tư năm 2024 dự kiến là 68.100 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư cây xanh, hàng rào, vỉa hè với giá trị đầu tư là 500 triệu đồng.
- Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 2.200 triệu đồng.
- Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 500 triệu đồng.
- Đầu tư Nhà trẻ Mẫu giáo với giá trị đầu tư là 29.200 triệu đồng.
- Đầu tư Trường tiểu học với giá trị đầu tư là 35.700 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. Giá trị đầu tư năm 2024 dự kiến là 78.200 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 75.800 triệu đồng.

### **5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:**

Giá trị đầu tư năm 2024 dự kiến là 29.718 triệu đồng, bao gồm:

- Thiết kế, thẩm tra bản vẽ thi công- dự toán hệ thống kỹ thuật Khu dân cư sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 300 triệu đồng.
- Đầu tư Trạm xử lý nước thải sinh hoạt 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm với giá trị đầu tư là 1.000 triệu đồng.
- Đầu tư xây dựng đường với giá trị đầu tư là 9.100 triệu đồng.

- Đầu tư hệ thống điện sinh hoạt theo các trục đường xây dựng với giá trị đầu tư là 2.200 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống chiếu sáng theo các trục đường xây dựng với giá trị đầu tư là 868 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống cấp nước theo các trục đường xây dựng với giá trị đầu tư là 950 triệu đồng.
- Dọn vệ sinh lòng lề đường và các khu đất trống, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng, làm rào chắn khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 900 triệu đồng.
- San nền phần đất được thu hồi với chi phí là 700 triệu đồng.
- Đầu tư công viên cây xanh với giá trị đầu tư là 700 triệu đồng.
- Đầu tư Chung cư D2D với giá trị đầu tư là 10.000 triệu đồng.
- Đầu tư xây dựng Nhà văn phòng cũ để cho thuê với chi phí là 3.000 triệu đồng.

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

Trong năm 2024, 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 54 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 2024 dự kiến là 27.693 triệu đồng.

**8*****Dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1)- 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. Tổng diện tích khu đất nhà ở xã hội (khu đất R1) là 11.677 m<sup>2</sup>.
3. Dự án bao gồm 03 khối nhà ở xã hội (5 tầng), 01 nhà để xe 2 bánh (2 tầng), nhà sinh hoạt cộng đồng (1 tầng) và các hạng mục khác (hạ tầng kỹ thuật, sân đường, cây xanh,...)
4. Tổng mức đầu tư dự án là 174.080 triệu đồng.
5. Thời gian hợp tác dự kiến là 05 năm.
6. Năm 2024, Công ty D2D góp vốn là 19.501 triệu đồng.

## 5. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2024



### 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 thực hiện 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 2023. 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 2024.
- 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 2023

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	205.301	0,68
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
<b>Cộng</b>			<b>217.461</b>	<b>0,72</b>

❖ **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 Bê 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, Tổng giám đốc 2. Thành viên HĐQT 3. Thành viên HĐQT	Công ty CP Hóa An Công ty CP Phước Hòa FICO 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 2023:

Hội đồng quản trị tổ chức 04 cuộc họp và thực hiện 16 lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề sau:

STT	Nội dung
1.	Thông qua Hợp đồng về giao thực hiện việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt năm 2023 với Công ty CP Môi trường Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi).
2.	Thông qua Hợp đồng về lắp đặt đèn trang trí với Công ty CP Môi trường Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi).
3.	Phê duyệt Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023.
4.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ năm (Hợp đồng 5 năm) của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
5.	Thông qua việc không mua thêm cổ phần của Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 theo Thông báo số 01HC/TBCB-N2C ngày 27/12/2022 của Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 về việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 152,8 tỷ đồng lên 305,6 tỷ đồng.
6.	Chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
7.	Phê duyệt việc thực hiện thêm hạng mục ngoài kế hoạch đầu tư XDCB năm 2023.
8.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2022.
9.	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2023.
10.	Phê duyệt quyết toán Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2022.
11.	Thông qua kế hoạch về Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2023.
12.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2022 của Ban kiểm toán nội bộ.
13.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2022 của Hội đồng quản trị.
14.	Thông qua điều chỉnh kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023.
15.	Thông qua Quy chế chi trả phí môi giới.
16.	Công tác tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
17.	Hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng 54 căn nhà liên kế phần thô thuộc dự án Nhà ở liên kế giai đoạn 2- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi; Tổ chức có liên quan với ông Lê Trọng Đức và ông Nguyễn Văn Lương, thành viên Hội đồng quản trị).
18.	Thông qua Danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo năm 2023.

STT	Nội dung
19.	Thông qua Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải tại KCN Nhơn Trạch 2 (Hợp đồng 5 năm) với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi; Tổ chức có liên quan với ông Nguyễn Văn Hiếu, Phó Tổng giám đốc).
20.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ nhất (Hợp đồng 5 năm) của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.
21.	Thông qua việc hỗ trợ Hội khuyến học tỉnh Đồng Nai năm 2023.
22.	Thông qua việc cho thuê nhà xưởng A2 tại KCN Châu Đức.
23.	Thông qua việc cho thuê nhà xưởng A4 tại KCN Châu Đức.
24.	Thông qua báo cáo hoạt động Quý I/2023 của Hội đồng quản trị.
25.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý I/2023.
26.	Chi cổ tức năm 2022 bằng tiền (Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023).
27.	Chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 (Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023).
28.	Thông qua Hợp đồng sử dụng dịch vụ quảng cáo trên hệ thống chiếu sáng mỹ thuật của Tòa nhà Sonadezi với Công ty CP Sonadezi Giang Điền (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi).
29.	Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2023 của Hội đồng quản trị.
30.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2023.
31.	Thông qua việc thay đổi thời gian và giá cho thuê nhà xưởng A2 tại KCN Châu Đức.
32.	Thông qua việc thực hiện hạng mục Duy tu, vệ sinh hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
33.	Thông qua việc thực hiện hạng mục Vệ sinh thu gom rác, quét dọn lòng lề đường chợ Long Thành.
34.	Thông qua việc cho thuê nhà xưởng A3 tại KCN Châu Đức.
35.	Thông qua Hợp đồng về lập báo cáo kết quả vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải tại dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi; Tổ chức có liên quan với ông Nguyễn Văn Hiếu, Phó Tổng giám đốc).
36.	Hợp tác kinh doanh Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1)- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi; Tổ chức có liên quan với ông Nguyễn Văn Lương, thành viên Hội đồng quản trị) và Công ty CP Xây dựng Đồng Nai.

STT	Nội dung
37.	Thông qua việc chuyển quyền thuê lại đất (3,989 ha) cho Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi; Tổ chức có liên quan với ông Nguyễn Văn Lương, thành viên Hội đồng quản trị).
38.	Thông qua việc thuê lại đất (6,5 ha) của Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty Sonadezi; Tổ chức có liên quan với ông Nguyễn Văn Lương, thành viên Hội đồng quản trị).
39.	Thông qua báo cáo hoạt động 09 tháng đầu năm 2023 của Hội đồng quản trị.
40.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 09 tháng đầu năm 2023.
41.	Thông qua chi phí đồng phục năm 2023.
42.	Thông qua chi phí về các ấn phẩm lịch Xuân 2024.
43.	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2024.

#### 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 các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2023 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 16 lần lấy ý kiến bằng văn bản trong năm 2023.
- Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Trong năm 2023, Chủ tịch thay mặt Hội đồng quản trị ký ban hành 23 nghị quyết và 37 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 2023 vào ngày 26/04/2023.
- 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 2023, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 1.253,44 triệu đồng.
- Tổ chức triển khai các dự án mới như dự án *Nhà văn phòng D2D*, dự án *Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng 54 căn nhà liên kế Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước*.

### 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 2023 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 và 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 2023, công ty đã cử 10 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 41,18 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 2023:

Không có.



## 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 2023:

- Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã hoạt động theo chức năng và nhiệm vụ của mình, thực hiện theo quy định của pháp luật và điều lệ, thường xuyên theo dõi, giám sát
1. 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.

2. 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 mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ, đã đưa ra các định hướng phát triển - kế hoạch SXKD, các quyết định, 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 2023 vào ngày 26/04/2023.

3. 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.

4. 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:

1. 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.

2. 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 2023:

Đvt: Triệu đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	395	33	99	527
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	526	44	79	649
3	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	395	33	79	507
4	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT			79	79
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT			79	79
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT			79	79
7	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT			79	79
8	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	395	33		428
9	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	395	33		428
10	Trương Lưu	Kế toán trưởng	355	30		385
11	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	355	30		385
12	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS, Trưởng phòng Kỹ thuật	299	34	50	383
13	Đình Lê Hoàng	Thành viên BKS, nhân viên phòng ĐTDA	201	23	50	274
14	Hồ Thị Thúy Loan	Thư ký HĐQT			50	50
<b>Tổng cộng</b>			<b>3.316</b>	<b>293</b>	<b>723</b>	<b>4.332</b>

## 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)	265.401	0,88	205.301	0,68	Bán
2	Hồ Thị Thúy Loan (Người phụ trách quản trị công ty, Thư ký công ty)	35.065	0,12	40.000	0,13	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)	617.606.421	Năm 2023	
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 (chất thải rắn sinh hoạt, lắp đặt đèn trang trí Tết)	97.581.091	Năm 2023	Số 01 (12/01/2023)
3	Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty mẹ của Công ty D2D	Công ty D2D trả cổ tức năm 2022 (30%)	52.602.480.000	Quý II	Số 14 (29/06/2023)
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi  (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN)	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)  - Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (tư vấn môi trường, xử lý chất thải)	5.700.000.000  342.500.000	Năm 2023  Quý II, Quý IV	Số 06 (05/06/2018), Số 02 (19/01/2023), Số 10 (29/05/2023), Số 11 (29/05/2023)  Số 09 (29/09/2022) Số 19 (16/11/2023)

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
5	Công ty CP Sonadezi Châu Đức  (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN)	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)  - Công ty D2D hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shophouse tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước  - Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (chuyển quyền thuê lại đất tại KCN Châu Đức)	117.619.844.320  34.568.931.818  74.909.126.565	Quý II, Quý IV  Quý III, Quý IV  Quý IV	Số 11 (21/12/2015), Số 13, 14 (09/09/2020), Số 11, 12 (09/07/2021), Số 16, 17 (19/10/2021) Số 22 (18/12/2023)  Số 10 (08/07/2021)  Số 21 (15/12/2023)
6	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 (sử dụng dịch vụ quảng cáo)	56.000.000	Quý III, Quý IV	Số 15 (28/08/2023)
7	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)	1.339.796.448	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 2023**

- 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 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**

	<b>Trang</b>
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: 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 kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 2023 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: 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)

#### 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 2023, 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 07 tháng 03 năm 2024

Số: 79/2024/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 07 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

## 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 2023 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



**Nguyễn Thị Bích Thảo**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4341-2024-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2024

*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.*

**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 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>385.911.700.754</b>	<b>570.930.236.065</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>29.232.278.152</b>	<b>16.723.649.542</b>
1. Tiền	111	4.1	29.232.278.152	16.723.649.542
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>90.000.000.000</b>	<b>280.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	90.000.000.000	280.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>50.990.022.471</b>	<b>77.741.582.112</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	10.167.552.344	27.031.339.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	8.456.452.084	8.946.043.940
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.740.580.665	43.853.973.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2.374.562.622)	(2.089.774.636)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>153.404.975.871</b>	<b>143.816.153.816</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	153.404.975.871	143.816.153.816
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>62.284.424.260</b>	<b>52.648.850.595</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		161.833.118	89.472.806
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	60.200.563.033	51.961.403.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	1.922.028.109	597.973.974
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.172.853.164.753</b>	<b>1.092.709.731.537</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>11.051.824.770</b>	<b>11.051.824.770</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.664.765.167</b>	<b>8.130.853.397</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	13.574.899.572	8.020.457.458
Nguyên giá	222		33.985.995.955	26.526.873.208
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.411.096.383)	(18.506.415.750)
2. Tài sản cố định vô hình	227		89.865.595	110.395.939
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.178.887.635)	(1.158.357.291)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>356.126.622.542</b>	<b>343.017.596.007</b>
1. Nguyên giá	231		646.310.304.325	606.255.777.407
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(290.183.681.783)	(263.238.181.400)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>65.594.338.923</b>	<b>45.874.295.993</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	65.594.338.923	45.874.295.993
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>83.743.756.429</b>	<b>85.579.709.199</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		91.200.000.000	91.200.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.456.243.571)	(5.620.290.801)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>642.671.856.922</b>	<b>599.055.452.171</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	637.587.162.410	593.484.794.554
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	5.084.694.512	5.570.657.617
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.558.764.865.507</b>	<b>1.663.639.967.602</b>

**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 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>622.131.102.153</b>	<b>658.808.191.947</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>74.557.089.507</b>	<b>87.961.022.956</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.255.864.168	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		-	1.459.263.225
4. Phải trả người lao động	314	4.13	3.778.076.427	2.406.961.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	25.603.272.852	30.910.718.599
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	26.503.327.766	24.939.827.325
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		4.168.993.986	2.652.715.549
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	9.152.196.002	9.504.853.284
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>547.574.012.646</b>	<b>570.847.168.991</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	547.518.342.646	570.791.498.991
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>936.633.763.354</b>	<b>1.004.831.775.655</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17.1	<b>936.633.763.354</b>	<b>1.004.831.775.655</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.17.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.17.6	89.265.077.079	85.402.098.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.17.6	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		459.774.444.609	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		18.718.234.699	11.168.112.324
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.558.764.865.507</b>	<b>1.663.639.967.602</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

**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 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	194.833.190.232	130.948.545.474
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		194.833.190.232	130.948.545.474
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	149.485.941.768	93.396.763.647
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.347.248.464	37.551.781.827
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	16.732.178.421	19.747.400.294
6. Chi phí tài chính	22		1.835.952.770	5.504.129.153
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	29.160.602.849	31.299.424.018
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.082.871.266	20.495.628.950
9. Thu nhập khác	31		912.230.159	861.006.280
10. Chi phí khác	32		20.010.000	12.000.000
11. Lợi nhuận khác	40		892.220.159	849.006.280
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.975.091.425	21.344.635.230
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	5.735.935.621	2.938.951.418
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	485.963.105	1.223.972.488
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.753.192.699	17.181.711.324
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	746	454
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	746	454



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

**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 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.975.091.425	21.344.635.230
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	28.870.711.360	24.111.912.304
Các khoản dự phòng	03		2.120.740.756	5.936.745.128
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.408.072.821)	(19.747.400.294)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		46.558.470.720	31.645.892.368
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.923.613.097	60.025.595.575
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.588.822.055)	(49.824.712.317)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(34.490.943.434)	(16.013.280.037)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(44.174.728.168)	(99.041.842.659)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(8.443.898.149)	(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		(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(39.740.944.271)</b>	<b>(91.629.860.699)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(67.233.692.595)	(102.195.761.611)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(230.000.000.000)	(680.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		420.000.000.000	937.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.388.018.026	41.550.655.089
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>142.154.325.431</b>	<b>196.354.893.478</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.17.5	(89.904.752.550)	(105.643.889.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(89.904.752.550)</b>	<b>(105.643.889.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẬN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>12.508.628.610</b>	<b>(918.856.221)</b>
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		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>29.232.278.152</b>	<b>16.723.649.542</b>



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

**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 09 - DN

**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 19 tháng 06 năm 2023 về việc thay đổi trụ sở chính của Công ty.

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 31/12/2023		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
<b>Cộng</b>		<b>303.047.580.000</b>	<b>100</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 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 31 tháng 12 năm 2023 là 78 (31/12/2022: 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**

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 (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 dễ 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 2023, Công ty có phát sinh doanh thu chuyển nhượng lại bất động sản khu công nghiệp tại khu công nghiệp Châu Đức cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để đáp ứng diện tích đi thuê cho đối tác. Do đó, tổng doanh thu và giá vốn của Công ty trong năm 2023 tăng đáng kể so với năm 2022 – Xem thêm Mục 7.

#### **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 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. 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, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

### **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 hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

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).

*(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)**

**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:

	<b><u>Năm 2023</u></b>	<b><u>Năm 2022</u></b>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm	06 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm	03 - 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm	06 - 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm	03 - 05 năm
▪ Khác	02 - 10 năm	02 - 10 năm

**3.7. 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.

**3.8. 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.

*(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)

#### 3.9. 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:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
▪ Quyền sử dụng đất	06 - 44 năm	06 - 44 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 36 năm	04 - 25 năm
▪ Phương tiện truyền dẫn	06 - 30 năm	06 - 10 năm
▪ Tài sản cố định khác	04 - 25 năm	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.

#### 3.10. 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.

#### 3.11. 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.

#### 3.12. 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.

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

**3.13. 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.

**3.14. 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.

**3.15. 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.

**3.16. 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.

***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.

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

**3.17. 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 3.8 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 phân 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.

**3.18. 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.

**3.19. 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.

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

**3.20. 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 hoàn 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.

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 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)

#### 3.20. Thuế (Tiếp theo)

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 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, 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 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### *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.

#### 3.21. 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.

#### 3.22. 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.

#### 3.23. 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.

**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)****3.24. 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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	83.766.084	43.260.326
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.148.512.068	16.680.389.216
<b>Cộng</b>	<b>29.232.278.152</b>	<b>16.723.649.542</b>

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	90.000.000.000	90.000.000.000	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 không quá 12 tháng với lãi suất từ 5,0%/năm đến 10,5%/năm tại ngày 31/12/2023.

(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 (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 31/12/2023				Tại ngày 01/01/2023			
	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	(*)	7.456.243.571	2.025.000	20.250.000.000	(*)	5.235.980.955
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhựa 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	7.525.000.000	-	250.000	2.500.000.000	7.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.200.132</b>	<b>91.200.000.000</b>		<b>7.456.243.571</b>	<b>9.200.132</b>	<b>91.200.000.000</b>		<b>5.620.290.801</b>

(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)

#### 4.2. 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 Nhỏ Trạch 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 3,68% 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)

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm Mục 7	4.400.000	9.556.617.366
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hualon Corporation Việt Nam	4.526.891.087	6.663.670.855
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	2.701.435.848
Công ty Cổ phần SY Vina	1.796.286.561	702.530.489
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
Các khách hàng khác	705.880.400	1.620.885.032
<b>Cộng</b>	<b>10.167.552.344</b>	<b>27.031.339.590</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Kiến Minh	5.009.019.500	266.898.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C	-	6.112.373.800
Các nhà cung cấp khác (*)	1.447.432.584	566.771.580
<b>Cộng</b>	<b>8.456.452.084</b>	<b>8.946.043.940</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(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)****4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	18.999.054.000	-	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	-
Cổ tức, lãi tiền gửi dự thu	4.891.502.860	-	7.547.342.465	-
Các khoản phải thu khác	2.966.544.005	-	2.989.148.682	-
<b>Cộng</b>	<b>34.740.580.665</b>	<b>-</b>	<b>43.853.973.218</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải thu Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D – Phường Thống Nhất	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 – Xem thêm Mục 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)
<b>Cộng</b>	<b>17.527.903.170</b>	<b>(6.476.078.400)</b>	<b>17.527.903.170</b>	<b>(6.476.078.400)</b>

(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)****4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 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	9.684.712.696	759.531.674	9.297.054.248	656.661.212

Ban tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì công nợ đã tồn đọng nhiều năm.

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 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 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 Bé tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	759.531.674	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	2.701.435.848	634.161.212	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	323.845.000	-	Trên 3 năm	368.845.000	22.500.000	Từ 2 đến 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>9.684.712.696</b>	<b>759.531.674</b>		<b>9.297.054.248</b>	<b>656.661.212</b>	

(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)****4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	113.935.145.105	-	77.220.634.433	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành</i>	62.112.297.319	-	51.296.907.710	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 2</i>	25.815.030.154	-	-	-
<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	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu</i>	-	-	-	-
Thành phẩm bất động sản:	39.469.830.766	-	66.595.519.383	-
<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 dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 1</i>	11.136.903.084	-	38.262.591.701	-
<i>Dự án Khu phố chợ Quán Thủ</i>	623.312.272	-	623.312.272	-
<b>Cộng</b>	<b>153.404.975.871</b>	<b>-</b>	<b>143.816.153.816</b>	<b>-</b>

(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)**

**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng 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
Đầu tư XD/CB hoàn thành	5.120.191.014	276.000.000	659.084.006	931.352.727	472.495.000	7.459.122.747
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>15.561.069.459</b>	<b>8.320.358.694</b>	<b>7.759.705.100</b>	<b>1.468.775.454</b>	<b>876.087.248</b>	<b>33.985.995.955</b>
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 năm	894.295.996	585.713.576	301.835.916	74.319.884	48.515.261	1.904.680.633
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>7.191.207.410</b>	<b>5.690.744.382</b>	<b>6.519.122.255</b>	<b>557.914.827</b>	<b>452.107.509</b>	<b>20.411.096.383</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>8.369.862.049</b>	<b>2.629.614.312</b>	<b>1.240.582.845</b>	<b>910.860.627</b>	<b>423.979.739</b>	<b>13.574.899.572</b>

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: 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. 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 31/12/2023 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	30.063.123.894	976.527.860	401.800.027.289
Phương tiện truyền dẫn	146.855.615.619	10.493.921.990	22.081.914	157.327.455.695
Tài sản cố định khác	4.833.029.047	496.090.808	-	5.329.119.855
<b>Cộng</b>	<b>606.255.777.407</b>	<b>41.053.136.692</b>	<b>998.609.774</b>	<b>646.310.304.325</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	57.461.498.880	696.920.076	-	58.158.418.956
Nhà cửa vật kiến trúc	148.439.241.204	16.406.954.879	9.772.015	164.836.424.068
Phương tiện truyền dẫn	53.316.514.622	9.577.591.986	370.391	62.893.736.217
Tài sản cố định khác	4.020.926.694	274.175.848	-	4.295.102.542
<b>Cộng</b>	<b>263.238.181.400</b>	<b>26.955.642.789</b>	<b>10.142.406</b>	<b>290.183.681.783</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	24.392.202.606			23.695.282.530
Nhà cửa vật kiến trúc	224.274.190.051			236.963.603.221
Phương tiện truyền dẫn	93.539.100.997			94.433.719.478
Tài sản cố định khác	812.102.353			1.034.017.313
<b>Cộng</b>	<b>343.017.596.007</b>			<b>356.126.622.542</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 148.324.195.140 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)****4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	64.080.891.603	43.709.358.858
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	919.335.822	1.392.659.896
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	196.111.111	374.276.852
<b>Cộng</b>	<b>65.594.338.923</b>	<b>45.874.295.993</b>

**4.11. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức (*)	574.742.523.843	527.876.785.835
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	55.295.989.875	57.669.301.587
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	7.137.733.764	7.938.707.132
Công cụ, dụng cụ	410.914.928	-
<b>Cộng</b>	<b>637.587.162.410</b>	<b>593.484.794.554</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 15/HĐTD-SZC-KD ngày 19/11/2015	48.824.997.300	50.226.671.860
Tiền thuê 18,8 ha đất theo Hợp đồng số 70/HĐTD-SZC-KD ngày 10/09/2020	193.033.980.241	198.588.914.929
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 81/HĐTD-SZC-KD ngày 09/07/2021	162.568.464.486	167.235.501.750
Tiền thuê 8,8 ha đất theo Hợp đồng số 82/HĐTD-SZC-KD ngày 25/10/2021 (*)	59.405.990.907	111.825.697.296
Tiền thuê 6,5 ha đất theo Hợp đồng số 100/HĐTD-SZC-KD ngày 18/12/2023	110.909.090.909	-
<b>Cộng</b>	<b>574.742.523.843</b>	<b>527.876.785.835</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng số 01/HĐCQ-SZC-KD ngày 15/12/2023 với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) về việc chuyển quyền thuê lại 3,9 ha trong một phần lô đất 8,8 ha tại KCN Châu Đức mà Công ty đã thuê từ SZC trước đây để SZC thực hiện thỏa thuận cho thuê với bên thứ ba. Giá chuyển nhượng được thực hiện theo giá thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng.

**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)****4.12. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2023 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	60.200.563.033		24.593.079.065	16.340.421.688	13.498.159	51.961.403.815	
	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm 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	501.130.909	-	16.340.421.688	16.340.421.688	501.130.909	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.248.699.303	-	5.735.935.621	-	8.443.898.149	-	1.459.263.225
Thuế thu nhập cá nhân	172.197.897	-	2.073.985.527	-	1.648.209.450	597.973.974	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.824.971.732	-	3.824.971.732	-	-
Các loại thuế khác	-	-	138.080.000	-	138.080.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.922.028.109</b>	<b>-</b>	<b>28.113.394.568</b>	<b>16.340.421.688</b>	<b>14.556.290.240</b>	<b>597.973.974</b>	<b>1.459.263.225</b>

**4.13. Phải trả người lao động**

Là quỹ lương năm 2023 còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2023.

(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 (TIẾP THEO)****4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2023 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	25.423.472.564	27.853.288.088
Khác	179.800.288	3.057.430.511
<b>Cộng</b>	<b>25.603.272.852</b>	<b>30.910.718.599</b>

**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	22.210.606.554	22.198.456.143
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	2.503.742.292	2.404.680.866
Doanh thu trả trước chuyển nhượng khu dân cư Hữu Phước	1.452.272.727	-
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	336.706.193	336.690.316
<b>Cộng</b>	<b>26.503.327.766</b>	<b>24.939.827.325</b>

Dài hạn:

Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	498.983.486.834	520.908.971.841
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	34.898.255.003	35.909.879.032
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	13.636.600.809	13.972.648.118
<b>Cộng</b>	<b>547.518.342.646</b>	<b>570.791.498.991</b>

**4.16. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	9.504.853.284	21.443.555.978
Trích lập trong năm	3.171.979.000	3.436.342.000
Tặng khác	20.000.000	-
Sử dụng trong năm	(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.152.196.002</b>	<b>9.504.853.284</b>

**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)****4.17. 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						
	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	Cộng
	VND	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
Chia cổ tức đợt 2 năm 2021	-	-	-	-	-	(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Lãi trong năm 2022	-	-	-	-	-	17.181.711.324	17.181.711.324
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
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	(90.779.226.000)	(90.779.226.000)
Lãi trong năm 2023	-	-	-	-	-	25.753.192.699	25.753.192.699
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	-	(3.171.979.000)	(3.171.979.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	-	3.862.979.000	-	(3.862.979.000)	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>89.265.077.079</b>	<b>16.675.061.926</b>	<b>459.774.444.609</b>	<b>936.633.763.354</b>

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

	Tại ngày 31/12/2023 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
<b>Cộng</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>303.047.580.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023 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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	25.753.192.699	17.181.711.324
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(3.171.979.000)</u>	<u>(3.436.342.000)</u>
Lãi để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.581.213.699	13.745.369.324
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (*)	30.259.742	30.259.742
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>746</u></b>	<b><u>454</u></b>

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

**4.17.5. Cổ tức**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(89.904.752.550)	(105.643.889.000)

**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 (TIẾP THEO)****4.17.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	85.402.098.079	16.675.061.926
Trích trong năm	3.862.979.000	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>89.265.077.079</b>	<b>16.675.061.926</b>

**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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản:	113.269.614.428	52.806.750.732
<i>Doanh thu chuyển nhượng đất và hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức</i>	74.909.126.565	-
<i>Doanh thu hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	34.568.931.818	30.575.181.818
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất</i>	3.791.556.045	19.056.670.521
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư Lộc An</i>	-	3.174.898.393
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	69.328.034.904	66.468.669.130
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	11.899.509.468	11.337.094.180
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
<b>Cộng</b>	<b>194.833.190.232</b>	<b>130.948.545.474</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	116.517.854.831	37.569.668.369

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

(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)****5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản:	77.094.506.642	30.233.630.838
<i>Giá vốn chuyển nhượng đất và hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức</i>	49.298.989.257	-
<i>Giá vốn hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	26.728.567.403	24.758.147.571
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất</i>	1.066.949.982	5.013.114.867
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Lộc An</i>	-	462.368.400
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	57.039.147.688	49.193.492.965
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành	15.089.168.116	13.686.106.592
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	283.533.252	283.533.252
<b>Cộng</b>	<b>149.485.941.768</b>	<b>93.396.763.647</b>

Giá vốn kinh doanh bất động sản tăng do doanh thu tăng – Xem thêm Mục 1.5.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	15.334.050.624	18.639.830.389
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.398.127.797	1.107.569.905
<b>Cộng</b>	<b>16.732.178.421</b>	<b>19.747.400.294</b>

**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	19.800.435.737	18.440.138.167
Chi phí nguyên vật liệu	461.904.454	593.529.277
Chi phí đồ dùng văn phòng	443.194.461	459.099.282
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.252.622.766	744.196.708
Thuế, phí và lệ phí	288.646.250	1.313.360.037
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	284.787.986	432.615.975
Chi phí quảng cáo	474.963.635	1.029.587.810
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	3.260.286.627	2.863.309.564
Chi phí quản lý khác	2.893.760.933	5.423.587.198
<b>Cộng</b>	<b>29.160.602.849</b>	<b>31.299.424.018</b>

**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)****5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	461.904.454	593.529.277
Chi phí nhân công	23.077.901.595	21.400.909.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	28.870.711.360	24.111.912.304
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	284.787.986	432.615.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.215.596.135	76.316.610.863
Chi phí bằng tiền khác	99.007.134.935	88.406.638.390
<b>Cộng</b>	<b>191.918.036.465</b>	<b>211.262.216.513</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	31.975.091.425	21.344.635.230
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	532.530.000	577.554.200
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(3.827.943.321)	(7.227.432.346)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	28.679.678.104	14.694.757.084
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>5.735.935.621</b>	<b>2.938.951.418</b>

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

- 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 năm nay.

**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)**

**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:

	<b>Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND</b>
Tại ngày 01/01/2022	(6.794.630.105)
Hạch toán là chi phí trong kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	1.223.972.488
Tại ngày 01/01/2023	(5.570.657.617)
Hạch toán là chi phí trong kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	485.963.105
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>(5.084.694.512)</b>

*(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 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	69.328	66.469	113.270	52.807	12.235	11.673	-	-	194.833	130.949
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>69.328</b>	<b>66.469</b>	<b>113.270</b>	<b>52.807</b>	<b>12.235</b>	<b>11.673</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>194.833</b>	<b>130.949</b>

(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)****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 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Kết quả của bộ phận	12.289	17.275	36.196	22.573	(3.138)	(2.297)	-	-	45.347	37.552
Chi phí không phân bổ									29.161	31.299
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									16.187	6.252
Thu nhập tài chính									16.732	19.747
Chi phí tài chính									1.836	5.504
Thu nhập khác									912	861
Chi phí khác									20	12
Lợi nhuận trước thuế									31.975	21.345
Thuế thu nhập doanh nghiệp									5.736	2.939
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									486	1.224
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>									<b>25.753</b>	<b>17.182</b>

(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)****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
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
Tài sản không phân bổ									1.558.765	1.663.640
Nợ phải trả không phân bổ									622.131	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		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
	Chi phí mua sắm tài sản	67.234	102.196	-	-	-	-	-	-	67.234
Chi phí khấu hao	10.273	12.239	16.784	9.723	1.813	2.149	-	-	28.871	24.112

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, Kphố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. 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 Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
9. 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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu khách hàng:</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.400.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	8.556.617.366
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	-	1.000.000.000
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.3</b>	<b>4.400.000</b>	<b>9.556.617.366</b>
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu khác ngắn hạn từ hợp tác kinh doanh:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.956.025.000	25.434.002.271
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.5</b>	<b>18.999.054.000</b>	<b>25.434.002.271</b>
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
<b>Phải thu dài hạn khác về lãi cho vay - Xem thêm mục 4.5:</b>		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400

**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, Kphố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(38.880.111)	(603.750)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
<b>Cộng</b>	<b>(44.405.031)</b>	<b>(6.128.670)</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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	1.339.796.448	1.294.486.551
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	34.568.931.818	30.575.181.818
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản Khu công nghiệp – Xem thêm Mục 1.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	74.909.126.565	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 5.1</b>	<b>116.517.854.831</b>	<b>37.569.668.369</b>

(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, Kphố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	617.606.421	672.609.330
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	342.500.000	452.500.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	97.581.091	672.609.330
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	56.000.000	-
	<b>1.113.687.512</b>	<b>1.125.109.330</b>
<b>Cộng</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	117.619.844.320	111.809.468.332
	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	46.493.640.000	61.369.560.000
Ông Hồ Đức Thành	621.303.000	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
	<b>47.151.423.000</b>	<b>62.460.100.500</b>
<b>Cộng</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2022</b> <b>VND</b>

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.

(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, Kphố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

Thù lao của Hội đồng quản trị (HĐQT), 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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	549.900.000	1.009.084.191
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.293.223.000	2.247.857.661
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	435.000.000	780.214.870
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	435.000.000	815.522.870
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	535.588.889	935.002.013
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	91.920.000	182.352.300
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	115.620.000	178.068.500
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	91.920.000	153.568.500
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	91.920.000	153.568.500
<b>Cộng</b>		<b><u>3.640.091.889</u></b>	<b><u>6.455.239.405</u></b>

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

		<u>Năm 2023 VND</u>	<u>Năm 2022 VND</u>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát	391.500.000	702.139.833
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên	282.200.000	471.978.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên	390.950.000	645.744.667
<b>Cộng</b>		<b><u>1.064.650.000</u></b>	<b><u>1.819.862.500</u></b>

(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, Kphố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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 Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 10 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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	67.549.721.639	66.468.669.130
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	11.977.331.677	11.337.094.180
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
<b>Cộng</b>	<b><u>79.863.084.748</u></b>	<b><u>78.141.794.742</u></b>

Tại ngày 31/12/2023, 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 huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Từ 1 năm trở xuống	24.400.547.584	24.296.671.751
Trên 1 năm đến 5 năm	97.602.190.337	97.186.687.002
Trên 5 năm	436.624.165.921	459.938.217.874
<b>Cộng</b>	<b><u>558.626.903.842</u></b>	<b><u>581.421.576.627</u></b>

**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 31/12/2023 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 năm tài chính sắp tới.

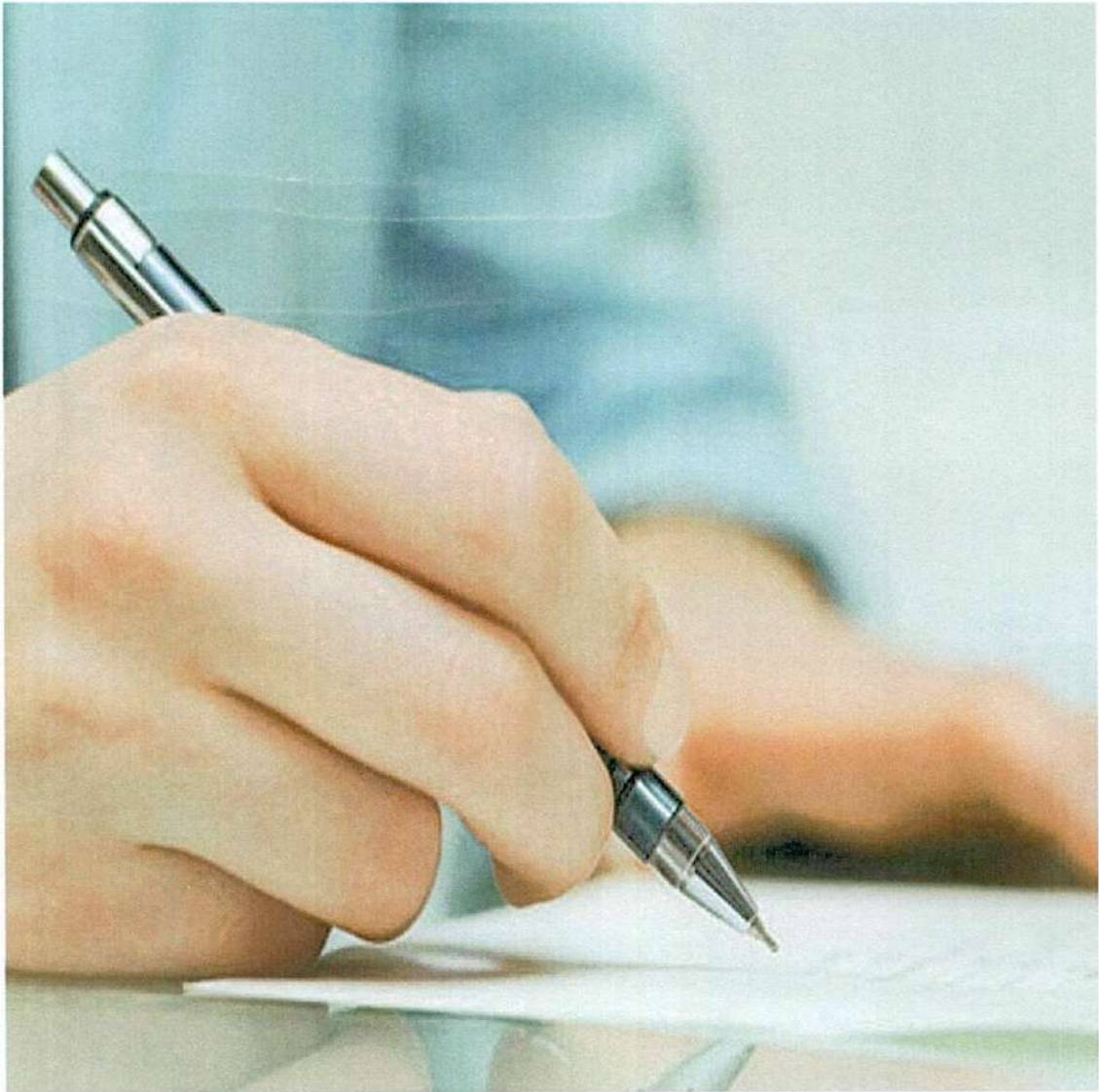


Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024



0-CI.C.P \*

*Đồng Nai, ngày 25 tháng 03 năm 2024*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hồ Đức Thành**