

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

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

Số: 271 /CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

1. 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 Vinh Thanh, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: 0251 3817742 Fax: 0251 3817768
- E-mail: d2d@d2d.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 đã được soát xét.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/08/2025 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính bán niên 2025.

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



Hồ Đức Thành

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

MỤC LỤC	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 – 38

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, 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") đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông Hồ Đức Thành	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
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đức Thành	Tổng Giám đốc
Ông Hà Quan Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 07 năm 2025)
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

Số: 25/2025/SX-RSMHCM

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, được lập ngày 11 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Thanh Thanh
Phó Tổng giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2025-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

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

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		696.446.182.136	389.993.139.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	240.601.411.563	64.622.263.772
1. Tiền	111		220.601.411.563	8.622.263.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	56.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	62.500.000.000	32.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		62.500.000.000	32.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		226.186.397.760	63.671.023.218
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	201.125.011.569	39.444.747.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.934.811.467	3.823.428.397
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	20.006.469.020	24.124.288.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(3.879.894.296)	(3.721.441.156)
IV. Hàng tồn kho	140		165.455.356.611	187.304.619.254
1. Hàng tồn kho	141	4.6	165.455.356.611	187.304.619.254
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.703.016.202	41.895.233.468
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.703.016.202	2.204.385.535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	38.505.954.665
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	-	1.184.893.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		839.659.902.673	1.126.272.851.130
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.051.824.770	11.051.824.770
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.5	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		80.041.019.305	82.072.807.883
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	57.123.132.162	58.827.172.000
Nguyên giá	222		82.141.648.369	82.147.540.329
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.018.516.207)	(23.320.368.329)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	22.917.887.143	23.245.635.883
Nguyên giá	228		24.974.193.142	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.056.305.999)	(1.728.557.259)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	361.109.485.299	343.163.809.029
1. Nguyên giá	231		682.456.105.226	650.650.596.850
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.346.619.927)	(307.486.787.821)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		19.340.644.298	17.632.255.966
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	19.340.644.298	17.632.255.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	87.960.636.334	84.710.810.946
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		(3.239.363.666)	(6.489.189.054)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		280.156.292.667	587.641.342.536
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	275.158.031.299	582.407.759.655
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.24	4.998.261.368	5.233.582.881
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.536.106.084.809	1.516.265.990.842

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 Vinh Thạnh, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		828.358.681.797	769.467.064.144
I. Nợ ngắn hạn	310		237.924.206.631	245.889.969.283
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.948.705.041	12.041.236.768
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	70.378.506.760	76.159.088.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	78.084.853.257	19.854.828.818
4. Phải trả người lao động	314	4.14	18.000.108.319	12.944.640.479
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	21.098.240.811	28.131.872.978
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	37.175.367.127	25.120.595.510
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		6.701.132.786	51.370.845.789
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	3.537.292.530	20.266.860.441
II. Nợ dài hạn	330		590.434.475.166	523.577.094.861
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	590.378.805.166	523.521.424.861
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		707.747.403.012	746.798.926.698
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18.1	707.747.403.012	746.798.926.698
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.18.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		102.496.460.079	102.496.460.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		217.656.701.267	256.708.224.953
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		2.526.392.153	196.514.689.209
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		215.130.309.114	60.193.535.744
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.536.106.084.809	1.516.265.990.842



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.19	643.540.226.075	53.217.378.028
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		643.540.226.075	53.217.378.028
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	342.290.089.206	43.918.131.272
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		301.250.136.869	9.299.246.756
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.533.264.697	1.641.225.334
6. Chi phí tài chính	22		(3.249.825.388)	(101.012.240)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.21	36.634.153.511	16.069.419.042
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		271.399.073.443	(5.027.934.712)
9. Thu nhập khác	31		2.177.268	-
10. Chi phí khác	32		1.969.183.240	62.229.575
11. Lợi nhuận khác	40		(1.967.005.972)	(62.229.575)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		269.432.067.471	(5.090.164.287)
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.23	54.066.436.844	-
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4.24	235.321.513	92.083.362
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		215.130.309.114	(5.182.247.649)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.4	5.918	(171)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.4	5.918	(171)



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		269.432.067.471	(5.090.164.287)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.22	15.885.728.724	15.638.624.440
Các khoản dự phòng	03		(3.091.372.248)	120.490.180
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.533.264.697)	(1.641.225.334)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		278.693.159.250	9.027.724.999
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(122.229.612.747)	(24.581.028.796)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		21.849.262.643	(52.089.526.620)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		44.874.842.446	9.635.434.729
Tăng giảm chi phí trả trước	12		307.751.097.689	(7.434.967.583)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(24.559.093.726)	(164.832.955)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(16.729.567.911)	(3.524.654.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		489.650.087.644	(69.131.850.387)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(33.508.004.748)	(9.177.496.840)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(30.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	90.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.779.897.695	6.480.728.194
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(60.728.107.053)	87.303.231.354
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.18.5	(252.942.832.800)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(252.942.832.800)	-
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ				
(50 = 20 + 30 + 40)	50		175.979.147.791	18.171.380.967
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		64.622.263.772	29.232.278.152
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ				
(70 = 50 + 60 + 61)	70	4.1	240.601.411.563	47.403.659.119



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025

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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

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 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		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	Đa quốc gia	127.705.980.000	42,1	127.705.980.000	42,1
Cộng		303.047.580.000	100	303.047.580.000	100

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 78 (31 tháng 12 năm 2024 là: 78).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

Đặc thù của Công ty là kinh doanh bất động sản nên hoạt động của Công ty không mang tính chu kỳ. Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức cho các bên thứ ba với giá trị cao. Do đó, doanh thu, giá vốn và lợi nhuận của Công ty trong kỳ này tăng đáng kể so với kỳ trước.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Chi nhánh Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh ngày 14 tháng 01 năm 2016, được đặt tại Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngã Giao, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2024.

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	60.508.980	14.688.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	220.540.902.583	8.607.575.084
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	56.000.000.000
Cộng	240.601.411.563	64.622.263.772

(*) Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với lãi suất 4,0%/năm tại ngày 30/06/2025.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	62.500.000.000	62.500.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm đến 4,7%/năm tại ngày 30/06/2025.

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 30/06/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (a)	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (b)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	3.239.363.666	2.025.000	20.250.000.000	(*)	6.489.189.054
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2 (c)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (d)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (e)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (f)	250.000	2.500.000.000	8.972.500.000	-	250.000	2.500.000.000	7.750.000.000	-
Cộng	9.200.132	91.200.000.000	3.239.363.666	9.200.132	91.200.000.000	6.489.189.054		

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

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

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

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhơn 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 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 UpCOM tại ngày báo cáo 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 còn lại 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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.26	2.960.304.787	2.895.323.272
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần BM Windows	115.974.000.000	-
Công ty TNHH Dongtai Hardware Precision Manufacturing (Việt Nam)	24.623.199.010	-
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	7.215.642.119	4.744.229.489
Công ty TNHH Bestful Metal Household Product (Việt Nam)	4.994.286.000	4.994.286.000
Các khách hàng khác (*)	45.357.579.653	26.810.908.998
Cộng	201.125.011.569	39.444.747.759

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan – Xem thêm Mục 4.26	13.748.298.201	-	12.644.534.901	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	4.265.507.800	-	7.883.479.800	-
Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Biên Hòa	500.000.000		2.861.604.000	
Cổ tức, lãi tiền gửi dự thu	1.103.767.123	-	350.400.121	-
Các khoản phải thu khác	388.895.896	-	384.269.396	-
Cộng	20.006.469.020	-	24.124.288.218	-
Dài hạn:				
Phải thu Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D – Phường Thống Nhất	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay – Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	(6.226.773.400)	6.226.773.400	(6.226.773.400)
Các khoản phải thu khác	249.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	17.527.903.170	(6.476.078.400)	17.527.903.170	(6.476.078.400)

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025			
	VND		VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		
Tổng giá trị các khoản phải thu, lãi cho vay quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi	10.534.512.696	104.000.000	10.753.468.896	481.409.340		
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 30/06/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
	3.134.094.296	-	Trên 3 năm	3.134.094.296	-	Trên 3 năm
	1.173.645.000	104.000.000	Từ 1 năm đến trên 3 năm	1.392.601.200	481.409.340	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
	10.534.512.696	104.000.000		10.753.468.896	481.409.340	

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	158.167.780.929	-	180.017.043.572	-
Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 2	56.882.762.547	-	56.882.762.547	-
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành	54.949.200.750	-	76.798.463.393	-
Dự án chung cư D2D	24.915.755.344	-	24.915.755.344	-
Dự án Nhà ở xã hội Châu Đức	20.328.000.000	-	20.328.000.000	-
Dự án Nhà ở xã hội Lộc An	807.992.727	-	807.992.727	-
Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1	197.196.478	-	197.196.478	-
Dự án Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	86.873.083	-	86.873.083	-
Thành phẩm bất động sản:	7.287.575.682	-	7.287.575.682	-
Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 1	6.664.263.410	-	6.664.263.410	-
Dự án Khu phố chợ Quán Thủ	623.312.272	-	623.312.272	-
Cộng	165.455.356.611	-	187.304.619.254	-

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	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	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	63.138.669.944	8.320.358.694	7.766.668.989	1.468.775.454	1.453.067.248	82.147.540.329
Giảm khác	(2.993.812)	-	(2.898.148)	-	-	(5.891.960)
Tại ngày 30/06/2025	<u>63.135.676.132</u>	<u>8.320.358.694</u>	<u>7.763.770.841</u>	<u>1.468.775.454</u>	<u>1.453.067.248</u>	<u>82.141.648.369</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	9.054.706.576	6.277.474.014	6.746.664.470	631.008.978	610.514.291	23.320.368.329
Khấu hao trong kỳ	1.214.447.472	204.245.480	152.773.908	58.231.428	68.449.590	1.698.147.878
Tại ngày 30/06/2025	<u>10.269.154.048</u>	<u>6.481.719.494</u>	<u>6.899.438.378</u>	<u>689.240.406</u>	<u>678.963.881</u>	<u>25.018.516.207</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	54.083.963.368	2.042.884.680	1.020.004.519	837.766.476	842.552.957	58.827.172.000
Tại ngày 30/06/2025	<u>52.866.522.084</u>	<u>1.838.639.200</u>	<u>864.332.463</u>	<u>779.535.048</u>	<u>774.103.367</u>	<u>57.123.132.162</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 11.423.424.806 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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Tại ngày 30/06/2025	<u>24.876.398.142</u>	<u>97.795.000</u>	<u>24.974.193.142</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	1.664.659.749	63.897.510	1.728.557.259
Khấu hao trong kỳ	320.969.238	6.779.502	327.748.740
Tại ngày 30/06/2025	<u>1.985.628.987</u>	<u>70.677.012</u>	<u>2.056.305.999</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	23.211.738.393	33.897.490	23.245.635.883
Tại ngày 30/06/2025	<u>22.890.769.155</u>	<u>27.117.988</u>	<u>22.917.887.143</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.045.264.854 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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2025 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	435.470.710.597	31.528.722.264	111.725.000	404.053.713.333
Phương tiện truyền dẫn	159.758.573.288	402.217.593	13.706.481	159.370.062.176
Tài sản cố định khác	5.373.119.855	-	-	5.373.119.855
Cộng	682.456.105.226	31.930.939.857	125.431.481	650.650.596.850
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	59.203.799.070	348.460.038	-	58.855.339.032
Nhà cửa vật kiến trúc	183.334.519.557	8.318.911.733	-	175.015.607.824
Phương tiện truyền dẫn	74.068.618.034	5.055.877.871	-	69.012.740.163
Tài sản cố định khác	4.739.683.266	136.582.464	-	4.603.100.802
Cộng	321.346.619.927	13.859.832.106	-	307.486.787.821
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	22.649.902.416			22.998.362.454
Nhà cửa vật kiến trúc	252.136.191.040			229.038.105.509
Phương tiện truyền dẫn	85.689.955.254			90.357.322.013
Tài sản cố định khác	633.436.589			770.019.053
Cộng	361.109.485.299			343.163.809.029

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 189.146.503.026 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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	16.402.440.311	16.227.598.644
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	2.540.203.600	990.460.907
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
Khác	-	16.196.028
Cộng	19.340.644.298	17.632.255.966

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	217.653.027.356	523.361.769.073
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	51.736.022.307	52.922.678.163
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	5.546.071.513	5.714.748.835
Công cụ, dụng cụ	222.910.123	408.563.584
Cộng	275.158.031.299	582.407.759.655

(*) 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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	42.415.813.614	43.052.050.816
Tiền thuê 18,8 ha đất theo Hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	39.195.806.650	167.595.435.529
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	36.904.272.241	157.901.427.222
Tiền thuê 8,8 ha đất theo Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	57.184.009.686	58.041.769.830
Tiền thuê 6,5 ha đất theo Hợp đồng số 100/HĐTĐ-SZC-KD ngày 18/12/2023	41.953.125.166	96.771.085.676
Cộng	217.653.027.356	523.361.769.073

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí trả trước dài hạn (Tiếp theo)**

Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức cho các bên thứ ba, diện tích đất mà Công ty đang thuê còn lại sau chuyển nhượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	3,1 ha	11,9 ha
Hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	4,0 ha	16,8 ha
Hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	13,1 ha	13,1 ha
Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	4,9 ha	4,9 ha
Hợp đồng số 100/HĐTĐ-SZC-KD ngày 18/12/2023	2,3 ha	5,1 ha

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH EverGreen Garden (*)	65.620.000.000	41.012.500.000
Công ty TNHH Vật liệu mới Yao De	-	16.289.134.740
Công ty TNHH Vật liệu mới Jiu Zhou	-	15.378.300.000
Khác	4.758.506.760	3.479.153.760
Cộng	70.378.506.760	76.159.088.500

(*) Là các khoản trả trước tiền chuyển quyền thuê lại một phần lô đất số 34 tại Khu công nghiệp Châu Đức tại ngày 30/06/2025 theo hợp đồng số 09/HĐCQTLĐ-D2D-KCN ngày 10/10/2024. Giá chuyển nhượng là 82.050.000.000 VND và diện tích đất chuyển nhượng là 4 ha.

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Trong kỳ VND			Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	23.098.609.942	68.239.303.697	41.204.720.059	2.751.080.428	1.184.893.268	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	49.236.155.071	54.066.436.844	-	24.559.093.726	-	19.728.811.953
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.750.088.244	10.629.480.940	-	5.005.409.561	-	126.016.865
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	2.951.392.497	-	2.951.392.497	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	-	5.000.000	-	-
Cộng	-	78.084.853.257	135.891.613.978	41.204.720.059	35.271.976.212	1.184.893.268	19.854.828.818

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2025 còn phải trả cho người lao động tại ngày 30/06/2025.

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 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	20.022.429.113	26.167.914.412
Khác	1.075.811.698	1.963.958.566
Cộng	21.098.240.811	28.131.872.978

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.16. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	31.958.131.598	22.223.838.636
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	2.616.218.520	336.722.854
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	2.601.017.009	2.560.034.020
Cộng	37.175.367.127	25.120.595.510
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	466.093.185.025	477.056.920.156
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	91.774.830.698	13.300.552.716
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, huyện Long Thành	32.510.789.443	33.163.951.989
Cộng	590.378.805.166	523.521.424.861

4.17. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	20.266.860.441	9.152.196.002
Sử dụng trong kỳ	(16.729.567.911)	(3.524.654.161)
Số dư cuối kỳ	3.537.292.530	5.627.541.841

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	89.265.077.079	16.675.061.926	459.774.444.609	936.633.763.354
Lỗi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	(5.182.247.649)	(5.182.247.649)
Tại ngày 30/06/2024	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	89.265.077.079	16.675.061.926	454.592.196.960	931.451.515.705
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	93.391.470.393	93.391.470.393
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	-	-	(263.259.755.400)	(263.259.755.400)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	-	-	-	-	(14.784.304.000)	(14.784.304.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024	-	-	-	13.231.383.000	-	(13.231.383.000)	-
Tại ngày 01/01/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	256.708.224.953	746.798.926.698
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	215.130.309.114	215.130.309.114
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-	(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Tại ngày 30/06/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	217.656.701.267	707.747.403.012

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vốn góp của công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.259.742	30.259.742

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	215.130.309.114	(5.182.247.649)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(36.056.908.684)	-
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	179.073.400.430	(5.182.247.649)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.918	(171)

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 16 tháng 04 năm 2025.

4.18.5. Cổ tức

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	(252.942.832.800)	-

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	591.820.889.591	6.180.439.255
<i>Doanh thu chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức</i>	591.820.889.591	-
<i>Doanh thu hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	-	5.809.090.909
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất</i>	-	371.348.346
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	44.034.774.407	40.723.392.435
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	6.376.802.849	6.145.530.622
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	1.307.759.228	168.015.716
Cộng	643.540.226.075	53.217.378.028
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.26	4.902.435.510	10.402.473.314

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

4.20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	302.115.835.164	6.018.797.981
<i>Giá vốn chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức</i>	302.115.835.164	-
<i>Giá vốn hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	-	4.454.761.234
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Lộc An</i>	-	1.207.555.266
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Phường Thống Nhất</i>	-	356.481.481
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	31.083.029.112	30.034.741.096
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	8.201.159.880	7.722.825.569
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	890.065.050	141.766.626
Cộng	342.290.089.206	43.918.131.272

Giá vốn hàng bán tăng cùng chiều với doanh thu trong kỳ.

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.283.373.050	9.642.496.526
Chi phí nguyên vật liệu	224.070.321	202.593.433
Chi phí đồ dùng văn phòng	174.921.902	301.144.407
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.770.131.244	1.463.855.335
Thuế, phí và lệ phí	118.169.058	201.638.602
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	158.453.140	221.502.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	4.007.732.168	2.509.479.632
Chi phí khác	1.897.302.628	1.526.708.687
Cộng	36.634.153.511	16.069.419.042

Chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ này đã tăng đáng kể so với kỳ trước. Nguyên nhân là do chi phí lương thưởng tăng, cùng với việc tổ chức du lịch cho nhân viên dẫn đến tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.

4.22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	224.070.321	202.593.433
Chi phí nhân công	29.799.823.050	11.114.840.193
Chi phí khấu hao	15.885.728.724	15.638.624.440
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	158.453.140	221.502.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.238.273.451	51.566.650.319
Chi phí bằng tiền khác	296.768.631.388	33.332.866.129
Cộng	357.074.980.074	112.077.076.934

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	269.432.067.471	(5.090.164.287)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.369.644.162	457.858.338
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.469.527.402)	(784.450.003)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	270.332.184.231	(5.416.755.952)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ	54.066.436.844	-

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;
- Chi phí phát sinh chưa liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 hoặc được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như:

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

4.24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND	Chi phí phân bổ tiền thuê đất đối với phần diện tích chờ sử dụng VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	(5.233.582.881)	-	(5.233.582.881)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	1.229.097.059	(993.775.546)	235.321.513
Tại ngày 30/06/2025	(4.004.485.822)	(993.775.546)	(4.998.261.368)

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

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	44.035	40.723	591.821	6.180	7.685	6.314	-	-	643.540	53.217
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	44.035	40.723	591.821	6.180	7.685	6.314	-	-	643.540	53.217

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	12.952	10.689	289.705	162	(1.407)	(1.551)	-	-	301.250	9.299
Chi phí không phân bổ									(36.634)	(16.069)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									264.616	(6.770)
Thu nhập tài chính									3.533	1.641
Chi phí tài chính									3.250	101
Thu nhập khác									2	-
Chi phí khác									(1.969)	(62)
Lợi nhuận trước thuế									269.432	(5.090)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									(54.066)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(235)	(92)
Lợi nhuận sau thuế									215.130	(5.182)

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tài sản không phân bổ									1.536.106	1.516.266
Nợ phải trả không phân bổ									828.359	769.467

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản	(33.508)	(9.177)	-	-	-	-	-	-	(33.508)	(9.177)
Chi phí khấu hao	1.087	11.967	14.609	1.816	190	1.855	-	-	15.886	15.639

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

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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 Cấp nước Nhơn Trạch	Công ty cùng tập đoàn
8. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát 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 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.960.304.787	2.895.323.272
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	10.705.269.201	9.601.505.901
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.4	13.748.298.201	12.644.534.901

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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	(10.800.000)
Cộng	(5.524.920)	(16.324.920)
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.902.435.510	4.593.382.405
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	5.809.090.909
Cộng – Xem thêm Mục 4.19	4.902.435.510	10.402.473.314
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	280.165.798	257.493.250
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	6.767.000	6.767.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.336.666	3.336.555
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	1.311.000	1.092.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	132.500.000
Cộng	291.580.464	401.189.305

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	922.911.965	20.770.389.920
	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	147.286.944.000	-
Ông Hồ Đức Thành	727.448.400	-
Ông Nguyễn Văn Hiếu	121.800.000	-
Ông Nguyễn Thế Phòng	66.360.000	-
Bà Trần Thị Kim Thu	35.784.000	-
Ông Lê Trọng Đức	29.400.000	-
Cộng	<u>148.267.736.400</u>	<u>-</u>

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

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

(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 Vĩnh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Lương, thù lao và các khoản chi phí khác của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/04/2025)	238.000.000	293.833.333
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch ngày 16/04/2025 và chức danh Phó Tổng Giám đốc ngày 15/07/2025)	35.000.000	300.000.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	308.000.000	384.000.000
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	210.000.000	270.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	210.000.000	270.000.000
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	28.000.000	24.000.000
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	28.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	28.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	28.000.000	24.000.000
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	189.000.000	85.914.474
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	-	149.850.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	189.000.000	153.000.000
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	143.500.000	114.000.000
Cộng		1.634.500.000	2.116.597.807

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.27. 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 32 năm; cho thuê Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 10 năm; cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 9 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 là 46 năm.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	44.034.774.407	40.723.392.435
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, Huyện Long Thành	6.368.621.030	6.129.166.984
Doanh thu cho thuê đất giáo dục Phường Thống Nhất	1.307.759.228	168.015.716
Cộng	51.711.154.665	47.020.575.135

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	42.028.979.513	35.202.266.494
Trên 1 năm đến 5 năm	168.115.918.052	140.809.065.975
Trên 5 năm	466.275.325.113	420.014.682.901
Cộng	676.420.222.678	596.026.015.370

(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 Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

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

Ngày 02 tháng 07 năm 2025, Công ty đã thực hiện xong việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa theo Nghị quyết HĐQT số 12 ngày 02/06/2025 với giá trị góp vốn là 214.500.000.000 VND, tương ứng 39% vốn điều lệ. Từ đó, Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa trở thành công ty liên kết của Công ty.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 11 tháng 08 năm 2025