

**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: 24 /CV-D2D-TCHC

Biên Hòa, ngày 17 tháng 01 năm 2024

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 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

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý IV/2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/01/2024 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.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý IV/2023.

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



Hồ Đức Thành



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

Địa chỉ	: Số 47 đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P. Thống Nhất, Biên Hòa, Đồng Nai	
Mã số thuế	: 3600 259 560	
Điện thoại	: 84.251.3817 742	Fax : 84.251.3817 768
Email	: d2d@d2d.com.vn	Website : http://www.d2d.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2023

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

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01a - 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		385.980.301.526	570.930.236.065
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	29.232.278.152	16.723.649.542
1. Tiền	111		29.232.278.152	16.723.649.542
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		90.000.000.000	280.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	90.000.000.000	280.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.990.022.471	77.741.582.112
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	10.167.552.344	27.031.339.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	8.456.452.084	8.946.043.940
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	34.740.580.665	43.853.973.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.03.1	(2.374.562.622)	(2.089.774.636)
IV. Hàng tồn kho	140		153.404.975.871	143.816.153.816
1. Hàng tồn kho	141	V.07	153.404.975.871	143.816.153.816
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.353.025.032	52.648.850.595
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	161.833.118	89.472.806
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	60.200.563.033	51.961.403.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.990.628.881	597.973.974
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.172.853.164.753	1.092.709.731.537
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.051.824.770	11.051.824.770
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.04.2	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220	V.10	13.664.765.167	8.130.853.397
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	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	V.10.2	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	356.126.622.542	343.017.596.007
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		65.594.338.923	45.874.295.993
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	65.594.338.923	45.874.295.993
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02.2	83.743.756.429	85.579.709.199
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		91.200.000.000	91.200.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.456.243.571)	(5.620.290.801)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		642.671.856.922	599.055.452.171
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	637.587.162.410	593.484.794.554
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	5.084.694.512	5.570.657.617
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.558.833.466.279	1.663.639.967.602



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

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01a - 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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		622.546.098.012	658.808.191.947
I. Nợ ngắn hạn	310		74.972.085.366	87.961.022.956
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	5.255.864.168	15.991.325.582
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	95.358.306	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	-	1.459.263.225
4. Phải trả người lao động	314		4.056.432.046	2.406.961.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.718.379.092	30.910.718.599
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	26.503.327.766	24.939.827.325
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	4.168.993.986	2.652.715.549
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	9.173.730.002	9.504.853.284
II. Nợ dài hạn	330		547.574.012.646	570.847.168.991
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	547.518.342.646	570.791.498.991
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		936.287.368.267	1.004.831.775.655
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	936.287.368.267	1.004.831.775.655
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		89.216.348.079	85.402.098.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		459.476.778.522	531.835.435.910
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		441.056.209.910	531.835.435.910
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.420.568.612	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.558.833.466.279	1.663.639.967.602

Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Trương Lưu
Kế toán trưởngNgô Thị Thu Hiền
Người lập

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

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	118.564.467.146	75.892.774.776	194.833.190.232	130.948.545.474
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		118.564.467.146	75.892.774.776	194.833.190.232	130.948.545.474
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	80.553.826.223	47.654.320.496	149.506.355.698	93.396.763.647
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.010.640.923	28.238.454.280	45.326.834.534	37.551.781.827
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	2.755.796.464	4.311.587.795	16.732.178.421	19.747.400.294
6. Chi phí tài chính	22	VI.23	1.511.504.266	5.504.129.153	1.835.952.770	5.504.129.153
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	11.816.359.064	10.000.115.553	29.533.650.778	31.299.424.018
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.438.574.057	17.045.797.369	30.689.409.407	20.495.628.950
9. Thu nhập khác	31		20.075.424	277.459.742	912.230.159	861.006.280
10. Chi phí khác	32		-	4.000.000	20.010.000	12.000.000
11. Lợi nhuận khác	40		20.075.424	273.459.742	892.220.159	849.006.280
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.458.649.481	17.319.257.111	31.581.629.566	21.344.635.230
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.697.948.789	2.756.261.493	5.667.334.849	2.938.951.418
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	278.064.773	669.296.610	485.963.105	1.223.972.488
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.482.635.919	13.893.699.008	25.428.331.612	17.181.711.324



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

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

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, P. Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.581.629.566	21.344.635.230
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	28.870.711.360	24.111.912.304
- Các khoản dự phòng	03	VI.23	2.120.740.756	5.936.745.128
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.732.178.421)	(19.747.400.294)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		45.840.903.261	31.645.892.368
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.855.012.325	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 TNDN phải nộp)	11		(34.028.880.803)	(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	V.14	(8.443.898.149)	(3.046.468.935)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		20.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(40.065.049.871)	(91.629.860.699)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(67.233.692.595)	(102.195.761.611)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(370.000.000.000)	(680.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		560.000.000.000	937.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.712.123.626	41.550.655.089
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		142.478.431.031	196.354.893.478
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(89.904.752.550)	(105.643.889.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(89.904.752.550)	(105.643.889.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		12.508.628.610	(918.856.221)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.723.649.542	17.642.505.763
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		29.232.278.152	16.723.649.542

Hỗ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Trương Lưu
Kế toán trưởngNgô Thị Thu Hiền
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 19 tháng 06 năm 2023) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 14 là: 303.047.580.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2- Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng cơ bản, kinh doanh bất động sản, khách sạn nhà hàng, dịch vụ du lịch, ...

3- Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.

4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5- Cấu trúc doanh nghiệp

6- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Các số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty được lập có tính nhất quán và so sánh được.

II/ KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1- Năm tài chính

Năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ).

III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

1- Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ và các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc.
- Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí vận chuyển, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, theo từng đối tượng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:
Tài sản cố định của công ty phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản được xác định gồm giá mua và toàn bộ chi phí liên quan đến việc đưa tài sản vào sử dụng.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:
Trích khấu hao theo TT 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

5- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá bất động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: Được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với chuẩn mực số 05 - Bất động sản đầu tư.

6- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn:
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số TT 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

7- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng.

8- Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, thuê đất KCN Châu Đức, tiền thuê đất KCN NT2 và các khoản trả cho các khách hàng trả lại đất thuê khu công nghiệp phân bổ dần vào các đối tượng chịu chi phí trong nhiều năm.

9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Ghi nhận các khoản chi phí phải trả căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

10- Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư vốn cổ phần: Được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu của công ty khi phát hành cổ phiếu.
- Cổ phiếu quỹ: Được ghi nhận theo giá mua và trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:
Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: Tuân thủ các điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực kế toán số 14- *doanh thu và thu nhập khác*, doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Được ghi nhận phù hợp với hướng dẫn tại chuẩn mực số 14- *doanh thu và thu nhập khác*.
- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh các khoản doanh thu tiền lãi trong kỳ kế toán, chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm tài chính, cổ tức, lợi nhuận được chia hoặc căn cứ vào phương án phân phối lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết, ...
- Doanh thu hợp đồng xây dựng: Được ghi nhận khi giá trị xây lắp được xác định một cách đáng tin cậy, căn cứ vào biên bản nghiệm thu khối lượng công trình hoàn thành và phiếu giá được xác định giữa chủ đầu tư và công ty, hóa đơn được lập và được khách hàng chấp nhận thanh toán.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, khoản lỗ do thanh lý nhượng bán các khoản đầu tư, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục có gốc ngoại tệ, ...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

13- Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo thuế sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều quan điểm khác nhau dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
01- Tiền		
- Tiền mặt	83.766.084	43.260.326
- Tiền gửi Ngân hàng	29.148.512.068	16.680.389.216
- Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Cộng	<u>29.232.278.152</u>	<u>16.723.649.542</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2023 (VND)		Tại ngày 01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
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:

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 5,0%/năm đến 10,5%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

Đầu tư	Tại ngày 31/12/2023 (VND)				Tại ngày 01/01/2023 (VND)			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty CP Cầu Kiện Bê tông Nhon trạch 2	1.800.000	11.250.000.000			1.800.000	11.250.000.000	384.309.846	
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000			250.000	2.500.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000			1.120.000	11.200.000.000		
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	2.025.000	20.250.000.000	7.456.243.571		2.025.000	20.250.000.000	5.235.980.955	
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000			3.600.000	36.000.000.000		
Cộng	9.200.132	91.200.000.000	7.456.243.571		9.200.132	91.200.000.000	5.620.290.801	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

03- Các khoản phải thu khách hàng

03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	4.526.891.087		6.663.670.855	
+ Cty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	2.364.562.622	2.701.435.848	2.067.274.636
+ Cty CP Cầu Kiện bê tông Nhơn Trạch 2			1.000.000.000	
+ Phải Thu KH CQSD đất KDC Phường Thống Nhất			3.640.000.000	
+ Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai			8.556.617.366	
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	631.800.000		2.146.200.000	
+ Cty CP SY VINA	1.796.286.561		702.530.489	
+ Cty TNHH MTV Concord textile				
+ KH khác	78.480.400	10.000.000	1.620.885.032	22.500.000
Cộng	10.167.552.344	2.374.562.622	27.031.339.590	2.089.774.636

03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:

+ Đất và nhà tái định cư đường 5	74.540.000	74.540.000	74.540.000	74.540.000
Cộng	74.540.000	74.540.000	74.540.000	74.540.000

04- Các khoản phải thu khác

04.1 - Phải thu ngắn hạn khác

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P. Thống Nhất	7.883.479.800		7.883.479.800	
+ Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa	2.861.604.000		2.861.604.000	
+ Lãi TGNH có kỳ hạn, cổ tức (dự thu)	4.891.502.860		7.547.342.465	
+ Chi nhánh công ty CP Sonadezi Châu Đức	15.956.025.000		25.434.002.271	
+ Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000			
+ KH khác	104.940.005		127.544.682	
Cộng	34.740.580.665		43.853.973.218	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

04.2 - Phải thu dài hạn khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông NT2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA chung cư D2D	11.051.824.770		11.051.824.770	
+ Khách hàng khác	249.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
Cộng	<u>17.527.903.170</u>	<u>6.476.078.400</u>	<u>17.527.903.170</u>	<u>6.476.078.400</u>

Tại ngày 31/12/2023				Tại ngày 01/01/2023	
05- Nợ xấu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400			6.226.773.400	
+ KH khác	3.045.280.848	346.873.226	Trên 3 năm	3.070.280.848	656.661.212
Cộng	<u>9.272.054.248</u>	<u>346.873.226</u>		<u>9.297.054.248</u>	<u>656.661.212</u>

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	1.998.663.700
+ Cty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng D.T.C		6.112.373.800
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Việt Kiến Minh	5.009.019.500	266.898.560
+ Công ty TNHH MTV Thái Hưng Tiền	617.253.728	
+ Khách hàng khác	830.178.856	568.107.880
Cộng	<u>8.456.452.084</u>	<u>8.946.043.940</u>

7- Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	113.935.145.105	77.220.634.433
- Thành phẩm	39.469.830.766	66.595.519.383
Cộng	<u>153.404.975.871</u>	<u>143.816.153.816</u>

(*) Chi phí dở dang các dự án

+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478
+ KDC Lộc An	62.112.297.319	51.296.907.710
+ Chung cư D2D	24.915.755.344	24.915.755.344
+ Nhà ở xã hội Lộc An	807.992.727	807.992.727
+ Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	86.873.083	2.782.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	25.815.030.154	
Cộng	<u>113.935.145.105</u>	<u>77.220.634.433</u>
8- Chi phí xây dựng cơ bản đang dài hạn	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
+ Dự án KPC Quận Thủ	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	196.111.111	374.276.852
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	919.335.822	1.392.659.896
+ Dự án xây dựng VP Công ty	64.080.891.603	43.709.358.858
Cộng	<u>65.594.338.923</u>	<u>45.874.295.993</u>
09- Chi phí trả trước	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	161.833.118	89.472.806
+ Phí quản lý KCN Châu Đức, chi phí khác		
Cộng	<u>161.833.118</u>	<u>89.472.806</u>
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	410.914.928	-
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP dì dờ, sửa chữa, khác	7.137.733.764	7.938.707.132
+ Thuê đất KCN Châu Đức	574.742.523.843	527.876.785.835
+ Tiền thuê đất KCN NT2	55.295.989.875	57.669.301.587
Cộng	<u>637.587.162.410</u>	<u>593.484.794.554</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	10.440.878.445	8.044.358.694	7.100.621.094	941.014.975	26.526.873.208
- Mua trong năm		276.000.000		199.454.545	475.454.545
- Đầu tư XD CB hoàn thành	5.120.191.014		659.084.006	1.204.393.182	6.983.668.202
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	15.561.069.459	8.320.358.694	7.759.705.100	2.344.862.702	33.985.995.955
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng	328.530.000	3.606.898.374	5.718.010.185	866.154.975	10.519.593.534
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.296.911.414	5.105.030.806	6.217.286.339	887.187.191	18.506.415.750
- Khấu hao trong năm	894.295.996	585.713.576	301.835.916	122.835.145	1.904.680.633
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	7.191.207.410	5.690.744.382	6.519.122.255	1.010.022.336	20.411.096.383
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	4.143.967.031	2.939.327.888	883.334.755	53.827.784	8.020.457.458
- Tại ngày cuối kỳ	8.369.862.049	2.629.614.312	1.240.582.845	1.334.840.366	13.574.899.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm		1.170.958.230		97.795.000	1.268.753.230
- Mua trong năm					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.170.958.230		97.795.000	1.268.753.230
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		1.015.264.854		30.000.000	1.045.264.854
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		1.121.577.789		36.779.502	1.158.357.291
- Khấu hao trong năm		6.971.340		13.559.004	20.530.344
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.128.549.129		50.338.506	1.178.887.635
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm		49.380.441		61.015.498	110.395.939
- Tại ngày cuối kỳ		42.409.101		47.456.494	89.865.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

11.1 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Hữu hình)

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá Bất động sản hữu hình				
Số dư đầu năm	372.713.431.255	146.855.615.619	4.741.011.047	524.310.057.921
- Mua trong năm				
- Đầu tư XDCB hoàn thành	30.063.123.894	10.493.921.990	496.090.808	41.053.136.692
- Tăng khác				
- Giảm khác	976.527.860	22.081.914		998.609.774
Số dư cuối kỳ	401.800.027.289	157.327.455.695	5.237.101.855	564.364.584.839
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>61.678.521.117</i>	<i>28.004.083.910</i>	<i>2.694.961.802</i>	<i>92.377.566.829</i>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	148.439.241.204	53.316.514.622	3.928.908.694	205.684.664.520
- Khấu hao trong năm	16.401.188.841	9.577.591.986	274.175.848	26.252.956.675
- Tăng khác				
- Giảm khác	4.005.977	370.391		4.376.368
Số dư cuối kỳ	164.836.424.068	62.893.736.217	4.203.084.542	231.933.244.827
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình				
- Tại ngày đầu năm	224.274.190.051	93.539.100.997	812.102.353	318.625.393.401
- Tại ngày cuối kỳ	236.963.603.221	94.433.719.478	1.034.017.313	332.431.340.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

11.2 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Vô hình)

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá BĐS vô hình						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng</i>	950.624.347	1.170.987.245	49.067.606.568	728.985.744	92.018.000	52.010.221.904
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	54.246.408.672	1.093.478.616	92.018.000	57.553.516.880
- Khấu hao trong năm			575.422.452	121.497.624		696.920.076
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	54.821.831.124	1.214.976.240	92.018.000	58.250.436.956
Giá trị còn lại của BĐS VH						
- Tại ngày đầu năm			20.139.786.205	4.252.416.401		24.392.202.606
- Tại ngày cuối kỳ			19.564.363.753	4.130.918.777		23.695.282.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

12- Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	1.234.186.513	1.234.186.513	1.109.779.553	1.109.779.553
+ Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN	-	-	378.537.704	378.537.704
+ Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến			2.912.029.510	2.912.029.510
+ Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành	482.194.350	482.194.350	2.109.895.945	2.109.895.945
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	966.729.502	966.729.502	6.563.856.169	6.563.856.169
+ Khách hàng khác	2.572.753.803	2.572.753.803	2.917.226.701	2.917.226.701
<i>Trong đó: Các bên liên quan</i>				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	5.524.920	5.524.920	5.524.920	5.524.920
+ Cty CP Sonadezi Châu Đức			603.750	603.750
Cộng	<u>5.255.864.168</u>	<u>5.255.864.168</u>	<u>15.991.325.582</u>	<u>15.991.325.582</u>

13- Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
- Người mua trả trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu	94.000.571	94.000.571
+ KH trả trước các khoản khác	1.357.735	1.357.735
Cộng	<u>95.358.306</u>	<u>95.358.306</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

	Tại ngày 31/12/2023	Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2023
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		Trong kỳ			Tại ngày 01/01/2023	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cần trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước	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	1.317.300.075		5.667.334.849		(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	-
Tiền thuê đất	-		3.824.971.732		(3.824.971.732)	-	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	138.080.000		(138.080.000)	-	-
Cộng	1.990.628.881	-	28.044.793.796	(16.340.421.688)	(14.556.290.240)	597.973.974	1.459.263.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

15- Chi phí phải trả	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	182.000.000	182.000.000
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	25.423.472.564	27.853.288.088
- Chi phí khác	112.906.528	2.875.430.511
Cộng	<u>25.718.379.092</u>	<u>30.910.718.599</u>
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Cổ tức phải trả	1.235.681.500	1.201.481.500
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	2.901.140.771	1.308.899.506
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.059.815	142.334.543
Cộng	<u>4.168.993.986</u>	<u>2.652.715.549</u>
17- Doanh thu chưa thực hiện		
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:		
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	22.210.606.554	22.198.456.143
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	336.706.193	336.690.316
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.503.742.292	2.404.680.866
- Khách hàng trả trước tiền shophouse Châu Đức	1.452.272.727	
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:		
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	498.983.486.834	520.908.971.841
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	13.636.600.809	13.972.648.118
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	34.898.255.003	35.909.879.032
Cộng	<u>574.021.670.412</u>	<u>595.731.326.316</u>
18. Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số dư đầu năm	9.504.853.284	21.443.555.978
Trích lập trong năm	3.193.513.000	3.436.342.000
Tặng khác	20.000.000	
Chi trong năm	(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
Số dư cuối kỳ	<u>9.173.730.002</u>	<u>9.504.853.284</u>

GT
TÂN
HỒ TH
EP
S NAI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	626.576.420.586	1.096.995.503.331
Lãi trong năm nay						17.181.711.324	17.181.711.324
Chia cổ tức 2021						(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Trích lập quỹ KTPL						(3.436.342.000)	(3.436.342.000)
Trích lập quỹ ĐTP				2.577.257.000		(2.577.257.000)	-
Tại ngày 01/01/2023	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	531.835.435.910	1.004.831.775.655
Lãi trong năm nay						25.428.331.612	25.428.331.612
Chia cổ tức 2022						(90.779.226.000)	(90.779.226.000)
Trích lập quỹ KTPL						(3.193.513.000)	(3.193.513.000)
Trích lập quỹ ĐTP				3.814.250.000		(3.814.250.000)	
Tại ngày 30/09/2023	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	89.216.348.079	16.675.061.926	459.476.778.522	936.287.368.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
- Vốn góp của Công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

19.3- Cổ phiếu	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu phổ thông	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.259.742	30.259.742
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
- Quỹ đầu tư phát triển	89.216.348.079	85.402.098.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

VI/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:	78.700.682.610	52.806.750.732
<i>DT của DA KDC P. Thống Nhất</i>	3.791.556.045	19.056.670.521
<i>DT của DA KDC Lộc An</i>		3.174.898.393
<i>DT shophouse KDC Hữu Phước</i>	34.568.931.818	30.575.181.818
<i>DT chuyển nhượng đất KCN Châu Đức</i>	74.909.126.565	
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	67.549.721.639	66.468.669.130
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	4.512.952.192	4.487.951.307
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	7.353.830.000	6.802.779.234
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	32.727.276	46.363.639
- Doanh thu cho thuê đất GD	336.031.432	336.031.432
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	1.778.313.265	
Cộng	<u>194.833.190.232</u>	<u>130.948.545.474</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó:	77.094.506.642	30.233.630.838
+ Giá vốn của DA KDC P. Thống Nhất	1.066.949.982	5.013.114.867
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An		462.368.400
+ Giá vốn của DA shophouse KDC Hữu Phước	26.728.567.403	24.758.147.571
+ Giá vốn của chuyển nhượng đất KCN Châu Đức	49.298.989.257	
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	32.844.165.929	29.893.499.421
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	14.578.129.488	14.155.853.789
- Giá vốn KCN Châu Đức	24.194.981.759	18.813.329.305
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	511.038.628	486.664.239
- Giá vốn HT khu đất GD P. Thống Nhất	283.533.252	283.533.252
Cộng	<u>149.506.355.698</u>	<u>93.396.763.647</u>
22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.334.050.624	18.639.830.389
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.398.127.797	1.107.569.905
Cộng	<u>16.732.178.421</u>	<u>19.747.400.294</u>
23- Chi phí tài chính (mã số 22)		
- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	1.835.952.770	5.504.129.153
Cộng	<u>1.835.952.770</u>	<u>5.504.129.153</u>
24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)		
- Chi phí nhân viên quản lý	20.173.483.666	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	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
Cộng	<u>29.533.650.778</u>	<u>31.299.424.018</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	461.904.454	593.529.277
- Chi phí nhân công	23.450.949.524	21.870.656.901
- Chi phí khấu hao	28.884.249.416	24.111.912.304
- Chi phí dự phòng	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	126.153.237.482	87.936.891.193
Cộng	<u>219.450.724.997</u>	<u>211.262.216.513</u>

26- Chi phí thuế TNDN hoãn lại (mã số 52)

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của công ty và những biến động trong năm nay được trình bày như sau:

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

VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Sonadezi	Công ty mẹ
Các công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhon trạch 2	Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang	Tổng Giám đốc công ty là TV BKS công ty này
Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân	Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Cấp nước ĐN		
Cung cấp dịch vụ	613.439.971	672.609.330
Công ty CP dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê NM xử lý nước thải	5.700.000.000	5.700.000.000
Trả tiền tư vấn môi trường, xử lý chất thải	342.500.000	452.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023

Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Môi trường Sonadezi		
Cung cấp dịch vụ	97.025.091	6.672.000
Tổng công ty Sonadezi		
Cổ tức	52.602.480.000	61.369.560.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	117.622.053.013	111.809.468.332
Hợp tác đầu tư xây shophouse	36.021.204.545	30.575.181.818
Chuyển nhượng đất KCN Châu Đức	74.909.126.565	
Công ty CP Cầu Kiện Bê tông NT2		
Thuê đất tại KCN NT2	1.339.796.448	1.294.486.551

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

- Doanh thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất trong kỳ số tiền: 0 đồng.
- Phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán số tiền: 0 đồng.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Công ty CP Môi Trường Sonadezi		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	5.524.920	5.524.920
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Tiền thuê đất/dịch vụ KCN Châu Đức		603.750
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai		
Phải trả tiền dịch vụ		1.336.300
Cộng nợ phải trả	5.524.920	7.464.970
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai		
Tạm ứng HĐ	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Hợp tác đầu tư xây dựng shophouse	15.956.025.000	25.434.002.271
Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2		

NG T
 PHÂN
 ĐÓ T
 NGHIỆP
 2
 ĐỒNG N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/12/2023
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Lãi vay	6.226.773.400	6.226.773.400
Phí sử dụng hạ tầng KCN NT2	-	1.000.000.000
Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Thi công xây dựng	3.043.029.000	8.556.617.366
Cộng nợ phải thu	27.225.827.400	43.217.393.037

Việc mua hàng hóa, dịch vụ và hợp tác từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận. Các khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

VIII/ THUYẾT MINH CHÈNH LỆCH LỢI NHUẬN

Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có quy định “Trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ mười phần trăm (10%) trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ; hoặc chuyển từ lãi ở kỳ trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại. Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng quy mô lớn phải giải trình rõ các nguyên nhân đó trong các báo cáo tài chính.”

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính quý IV/2023 tăng quá 10% so với quý IV/2022 như sau:

- Lợi nhuận quý IV/2023 23.482.635.919 đồng
- Lợi nhuận quý IV/2022 13.893.699.008 đồng
- Chênh lệch tăng lợi nhuận của quý IV/2023 so với quý IV/2022: 9.588.936.911 đồng, tương đương tăng 69,02%.

Nguyên nhân:

- Quý IV/2023 phát sinh 74 tỷ doanh thu chuyển nhượng đất khu công nghiệp Châu Đức, năm 2022 không phát sinh hoạt động chuyển nhượng đất này. Chênh lệch doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng đất khu công nghiệp Châu Đức góp phần chủ yếu làm tăng lợi nhuận 69,02% so với cùng kỳ năm trước.



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2024