CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
DN: C=VN, S=NGHE AN, L=TP.VINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600259560
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-03-12 08:32:41
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

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: 75 /CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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 năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/03/2024 tại đường dẫn http://www.d2d.com.vn.

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

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

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

Hồ Đức Thành

Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính năm 2023.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 3600259560 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

RSM

RSM Vietnam

147-147 Bis Hai Bà Trưng,
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số: 79/2024/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 07 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

RSM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Lục Thị Vân **Phó Tổng Giám đốc** Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0172-2023-026-1	**Nguyễn Thị Bích Thảo** **Kiểm toán viên** Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4341-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**385.911.700.754**	**570.930.236.065**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**29.232.278.152**	**16.723.649.542**
1. Tiền	111	4.1	29.232.278.152	16.723.649.542
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	4.2	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	4.3	10.167.552.344	27.031.339.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	8.456.452.084	8.946.043.940
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	34.740.580.665	43.853.973.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2.374.562.622)	(2.089.774.636)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**153.404.975.871**	**143.816.153.816**
1. Hàng tồn kho	141	4.7	153.404.975.871	143.816.153.816
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**62.284.424.260**	**52.648.850.595**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		161.833.118	89.472.806
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	60.200.563.033	51.961.403.815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	1.922.028.109	597.973.974
B. 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		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	17.527.903.170	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	**220**		**13.664.765.167**	**8.130.853.397**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	13.574.899.572	8.020.457.458
Nguyên giá	222		33.985.995.955	26.526.873.208
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.411.096.383)	(18.506.415.750)
2. Tài sản cố định vô hình	227		89.865.595	110.395.939
Nguyên giá	228		1.268.753.230	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.178.887.635)	(1.158.357.291)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**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	4.10	65.594.338.923	45.874.295.993
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**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	4.11	637.587.162.410	593.484.794.554
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	5.084.694.512	5.570.657.617
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.558.764.865.507**	**1.663.639.967.602**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**622.131.102.153**	**658.808.191.947**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**74.557.089.507**	**87.961.022.956**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.255.864.168	15.991.325.582
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		95.358.306	95.358.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	1.459.263.225
4. Phải trả người lao động	314	4.13	3.778.076.427	2.406.961.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	25.603.272.852	30.910.718.599
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	26.503.327.766	24.939.827.325
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		4.168.993.986	2.652.715.549
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	9.152.196.002	9.504.853.284
II. Nợ dài hạn	**330**		**547.574.012.646**	**570.847.168.991**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	547.518.342.646	570.791.498.991
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**936.633.763.354**	**1.004.831.775.655**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.17.1	**936.633.763.354**	**1.004.831.775.655**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.17.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.17.6	89.265.077.079	85.402.098.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.17.6	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		459.774.444.609	531.835.435.910
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		441.056.209.910	520.667.323.586
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.718.234.699	11.168.112.324
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.558.764.865.507**	**1.663.639.967.602**

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

Hồ Đức Thành	Trương Lưu	Ngô Thị Thu Hiền
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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

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

Hồ Đức Thành	Trương Lưu	Ngô Thị Thu Hiền
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**31.975.091.425**	**21.344.635.230**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	28.870.711.360	24.111.912.304
Các khoản dự phòng	03		2.120.740.756	5.936.745.128
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.408.072.821)	(19.747.400.294)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**46.558.470.720**	**31.645.892.368**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.923.613.097	60.025.595.575
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.588.822.055)	(49.824.712.317)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(34.490.943.434)	(16.013.280.037)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(44.174.728.168)	(99.041.842.659)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(8.443.898.149)	(3.046.468.935)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		20.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(39.740.944.271)**	**(91.629.860.699)**
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		(67.233.692.595)	(102.195.761.611)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(230.000.000.000)	(680.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		420.000.000.000	937.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.388.018.026	41.550.655.089
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**142.154.325.431**	**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	4.17.5	(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 THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**12.508.628.610**	**(918.856.221)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.723.649.542	17.642.505.763
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**29.232.278.152**	**16.723.649.542**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 - M.S.D.N: 3600259500 - C.T.C.P - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hồ Đức Thành	Trương Lưu	Ngô Thị Thu Hiền
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi)	Việt Nam	175.341.600.000	57,9	175.341.600.000	57,9
Các đối tượng khác	Việt Nam	127.705.980.000	42,1	127.705.980.000	42,1
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 Số 47, Đường D9, Khu dân cư Đường Võ Thị Sáu, Khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 78 (31/12/2022: 85).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.7. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

3.12. Chi phí trả trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

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

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở mục 3.8 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Lãi tiền gửi

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

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

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

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế (Tiếp theo)

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 101/2023/QH15 được Ủy ban thượng vụ Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các loại thuế khác

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

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

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.23. Báo cáo bộ phận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.24. Các bên liên quan

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

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

4.1. Tiền

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	90.000.000.000	90.000.000.000	280.000.000.000	280.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng với lãi suất từ 5,0%/năm đến 10,5%/năm tại ngày 31/12/2023.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND				Tại ngày 01/01/2023 VND			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (a)	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (b)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	7.456.243.571	2.025.000	20.250.000.000	(*)	5.235.980.955
Công ty Cổ phần Cấu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2 (c)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-	1.800.000	11.250.000.000	(*)	384.309.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (d)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (e)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (f)	250.000	2.500.000.000	7.525.000.000	-	250.000	2.500.000.000	7.500.000.000	-
Cộng	**9.200.132**	**91.200.000.000**		**7.456.243.571**	**9.200.132**	**91.200.000.000**		**5.620.290.801**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000316 ngày 19 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấu Kiện 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 (Tổng Công ty Sonadezi) chia sẻ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang cho Công ty và đại diện cho Công ty đứng tên góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang, với giá trị ghi sổ là 11.200.000.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

(e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302441032 ngày 12 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền với giá trị ghi sổ là 10.000.000.000 đồng, tương đương 1,35% vốn điều lệ.

(f) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000382 ngày 15 tháng 5 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi với giá trị ghi sổ là 2.500.000.000 đồng, tương đương 5% vốn điều lệ.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm Mục 7	4.400.000	9.556.617.366
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Hualon Corprorarion Việt Nam	4.526.891.087	6.663.670.855
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	2.701.435.848
Công ty Cổ phần SY Vina	1.796.286.561	702.530.489
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Phường Thống Nhất	-	3.640.000.000
Khoản phải thu từ bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Lộc An	-	2.146.200.000
Các khách hàng khác	705.880.400	1.620.885.032
Cộng	**10.167.552.344**	**27.031.339.590**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	18.999.054.000	-	25.434.002.271	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa Khu dân cư Phường Thống Nhất	7.883.479.800	-	7.883.479.800	-
Cổ tức, lãi tiền gửi dự thu	4.891.502.860	-	7.547.342.465	-
Các khoản phải thu khác	2.966.544.005	-	2.989.148.682	-
Cộng	**34.740.580.665**	**-**	**43.853.973.218**	**-**
Dài hạn:				
Phải thu Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D – Phường Thống Nhất	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay - Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 – Xem thêm Mục 7	6.226.773.400	(6.226.773.400)	6.226.773.400	(6.226.773.400)
Các khoản phải thu khác	249.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	**17.527.903.170**	**(6.476.078.400)**	**17.527.903.170**	**(6.476.078.400)**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, lãi cho vay đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi	9.684.712.696	759.531.674	9.297.054.248	656.661.212

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

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	759.531.674	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	2.701.435.848	634.161.212	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Các khách hàng khác	323.845.000	-	Trên 3 năm	368.845.000	22.500.000	Từ 2 đến 3 năm
Cộng	**9.684.712.696**	**759.531.674**		**9.297.054.248**	**656.661.212**	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	113.935.145.105	-	77.220.634.433	-
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành	*62.112.297.319*	-	*51.296.907.710*	-
Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 2	*25.815.030.154*	-	-	-
Dự án chung cư D2D	*24.915.755.344*	-	*24.915.755.344*	-
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*	-	*2.782.174*	-
Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	-	-	-	-
Thành phẩm bất động sản:	39.469.830.766	-	66.595.519.383	-
Dự án Khu dân cư xã Lộc An, Huyện Long Thành	*27.709.615.410*	-	*27.709.615.410*	
Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu – Giai đoạn 1	*11.136.903.084*	-	*38.262.591.701*	-
Dự án Khu phố chợ Quản Thủ	*623.312.272*	-	*623.312.272*	-
Cộng	**153.404.975.871**	**-**	**143.816.153.816**	**-**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2023	10.440.878.445	8.044.358.694	7.100.621.094	537.422.727	403.592.248	26.526.873.208
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.120.191.014	276.000.000	659.084.006	931.352.727	472.495.000	7.459.122.747
Tại ngày 31/12/2023	**15.561.069.459**	**8.320.358.694**	**7.759.705.100**	**1.468.775.454**	**876.087.248**	**33.985.995.955**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2023	6.296.911.414	5.105.030.806	6.217.286.339	483.594.943	403.592.248	18.506.415.750
Khấu hao trong năm	894.295.996	585.713.576	301.835.916	74.319.884	48.515.261	1.904.680.633
Tại ngày 31/12/2023	**7.191.207.410**	**5.690.744.382**	**6.519.122.255**	**557.914.827**	**452.107.509**	**20.411.096.383**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2023	4.143.967.031	2.939.327.888	883.334.755	53.827.784	-	8.020.457.458
Tại ngày 31/12/2023	**8.369.862.049**	**2.629.614.312**	**1.240.582.845**	**910.860.627**	**423.979.739**	**13.574.899.572**

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	372.713.431.255	30.063.123.894	976.527.860	401.800.027.289
Phương tiện truyền dẫn	146.855.615.619	10.493.921.990	22.081.914	157.327.455.695
Tài sản cố định khác	4.833.029.047	496.090.808	-	5.329.119.855
Cộng	**606.255.777.407**	**41.053.136.692**	**998.609.774**	**646.310.304.325**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	57.461.498.880	696.920.076	-	58.158.418.956
Nhà cửa vật kiến trúc	148.439.241.204	16.406.954.879	9.772.015	164.836.424.068
Phương tiện truyền dẫn	53.316.514.622	9.577.591.986	370.391	62.893.736.217
Tài sản cố định khác	4.020.926.694	274.175.848	-	4.295.102.542
Cộng	**263.238.181.400**	**26.955.642.789**	**10.142.406**	**290.183.681.783**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	24.392.202.606			23.695.282.530
Nhà cửa vật kiến trúc	224.274.190.051			236.963.603.221
Phương tiện truyền dẫn	93.539.100.997			94.433.719.478
Tài sản cố định khác	812.102.353			1.034.017.313
Cộng	**343.017.596.007**			**356.126.622.542**

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 148.324.195.140 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Dự án xây dựng Văn phòng công ty	64.080.891.603	43.709.358.858
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	919.335.822	1.392.659.896
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu Công nghiệp Nhơn trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	196.111.111	374.276.852
Cộng	**65.594.338.923**	**45.874.295.993**

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	60.200.563.033	24.593.079.065	16.340.421.688	13.498.159	51.961.403.815

	Tại ngày 31/12/2023 VND		Trong năm VND			Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	501.130.909	-	16.340.421.688	16.340.421.688	501.130.909	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.248.699.303	-	5.735.935.621	-	8.443.898.149	-	1.459.263.225
Thuế thu nhập cá nhân	172.197.897	-	2.073.985.527	-	1.648.209.450	597.973.974	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.824.971.732	-	3.824.971.732	-	-
Các loại thuế khác	-	-	138.080.000	-	138.080.000	-	-
Cộng	**1.922.028.109**	**-**	**28.113.394.568**	**16.340.421.688**	**14.556.290.240**	**597.973.974**	**1.459.263.225**

4.13. Phải trả người lao động

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trích trước chi phí giá vốn Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	25.423.472.564	27.853.288.088
Khác	179.800.288	3.057.430.511
Cộng	**25.603.272.852**	**30.910.718.599**

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	22.210.606.554	22.198.456.143
Doanh thu cho thuê chợ Quản Thủ, huyện Long Thành	2.503.742.292	2.404.680.866
Doanh thu trả trước chuyển nhượng khu dân cư Hữu Phước	1.452.272.727	-
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	336.706.193	336.690.316
Cộng	**26.503.327.766**	**24.939.827.325**
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	498.983.486.834	520.908.971.841
Doanh thu cho thuê chợ Quản Thủ, huyện Long Thành	34.898.255.003	35.909.879.032
Doanh thu cho thuê đất phường Thống Nhất làm cơ sở giáo dục	13.636.600.809	13.972.648.118
Cộng	**547.518.342.646**	**570.791.498.991**

4.16. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	9.504.853.284	21.443.555.978
Trích lập trong năm	3.171.979.000	3.436.342.000
Tăng khác	20.000.000	-
Sử dụng trong năm	(3.544.636.282)	(15.375.044.694)
Số dư cuối năm	**9.152.196.002**	**9.504.853.284**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	82.824.841.079	16.675.061.926	626.576.420.586	1.096.995.503.331
Chia cổ tức đợt 2 năm 2021	-	-	-	-	-	(105.909.097.000)	(105.909.097.000)
Lãi trong năm 2022	-	-	-	-	-	17.181.711.324	17.181.711.324
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	-	-	-	(3.436.342.000)	(3.436.342.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	-	-	2.577.257.000	-	(2.577.257.000)	-
Tại ngày 01/01/2023	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	85.402.098.079	16.675.061.926	531.835.435.910	1.004.831.775.655
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	(90.779.226.000)	(90.779.226.000)
Lãi trong năm 2023	-	-	-	-	-	25.753.192.699	25.753.192.699
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	-	(3.171.979.000)	(3.171.979.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	-	3.862.979.000	-	(3.862.979.000)	-
Tại ngày 31/12/2023	**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**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vốn góp của công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	**303.047.580.000**	**303.047.580.000**

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.259.742	30.259.742

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

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

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

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

4.17.5. Cổ tức

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17.6. Các quỹ của doanh nghiệp

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

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

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. 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 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Tài sản không phân bổ									1.558.765	1.663.640
Nợ phải trả không phân bổ									622.131	658.808

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	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí mua sắm tài sản	67.234	102.196	-	-	-	-	-	-	67.234	102.196
Chi phí khấu hao	10.273	12.239	16.784	9.723	1.813	2.149	-	-	28.871	24.112

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
9. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.400.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	8.556.617.366
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	-	1.000.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**4.400.000**	**9.556.617.366**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khác ngắn hạn từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.956.025.000	25.434.002.271
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.5	**18.999.054.000**	**25.434.002.271**

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu dài hạn khác về lãi cho vay - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	6.226.773.400

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải trả người bán:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(38.880.111)	(603.750)
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
Cộng	**(44.405.031)**	**(6.128.670)**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	5.700.000.000	5.700.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.339.796.448	1.294.486.551
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	34.568.931.818	30.575.181.818
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản Khu công nghiệp – Xem thêm Mục 1.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	74.909.126.565	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**116.517.854.831**	**37.569.668.369**

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	617.606.421	672.609.330
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	342.500.000	452.500.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	97.581.091	672.609.330
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	56.000.000	-
Cộng	**1.113.687.512**	**1.125.109.330**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	117.619.844.320	111.809.468.332

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	46.493.640.000	61.369.560.000
Ông Hồ Đức Thành	621.303.000	1.015.703.500
Ông Nguyễn Thế Phòng	23.700.000	24.500.000
Bà Trần Thị Kim Thu	12.780.000	14.910.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	-	35.367.500
Ông Hồ Đình Thái	-	59.500
Cộng	**47.151.423.000**	**62.460.100.500**

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Thù lao của Hội đồng quản trị (HĐQT), thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm (gồm thù lao, lương, thưởng và cổ tức đã chia) như sau:

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

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 30 năm; cho thuê Khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 10 năm; cho thuê chợ Quản Thủ, huyện Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 15 năm; cho thuê khu đất khu đất giáo dục phường Thống Nhất theo hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình 46 năm.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	67.549.721.639	66.468.669.130
Doanh thu cho thuê chợ Quản Thủ, huyện Long Thành	11.977.331.677	11.337.094.180
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Thống Nhất	336.031.432	336.031.432
Cộng	**79.863.084.748**	**78.141.794.742**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ước tính trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

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

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

M.S.D.N: 3600259560 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hồ Đức Thành Tổng Giám đốc	Trương Lưu Kế toán trưởng	Ngô Thị Thu Hiền Người lập

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2024