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=ĐỒNG NAI, L=Thành phố Biên Hoà, 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: 2024-10-16 10:49:46
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: 234/CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 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 III/2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/10/2024 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 Quý III/2024.

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

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 III NĂM 2024

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 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**428.531.285.023**	**385.911.700.754**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**75.183.949.556**	**29.232.278.152**
1. Tiền	111		10.183.949.556	29.232.278.152
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**90.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	-	90.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**48.364.635.592**	**50.990.022.471**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	12.130.201.785	10.167.552.344
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	12.367.692.981	8.456.452.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	26.462.805.868	34.740.580.665
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.03.1	(2.596.065.042)	(2.374.562.622)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**239.466.852.240**	**153.404.975.871**
1. Hàng tồn kho	141	V.07	239.466.852.240	153.404.975.871
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**65.515.847.635**	**62.284.424.260**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09.1	2.534.041.534	161.833.118
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	60.764.053.615	60.200.563.033
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.217.752.486	1.922.028.109
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.157.967.007.411**	**1.172.853.164.753**
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**	**82.267.685.726**	**13.664.765.167**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	58.858.175.473	13.574.899.572
Nguyên giá	222		81.749.539.404	33.985.995.955
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.891.363.931)	(20.411.096.383)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	23.409.510.253	89.865.595
Nguyên giá	228		24.974.193.142	1.268.753.230
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.564.682.889)	(1.178.887.635)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**337.768.365.504**	**356.126.622.542**
1. Nguyên giá	231		648.718.954.259	646.310.304.325
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(310.950.588.755)	(290.183.681.783)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.679.058.517**	**65.594.338.923**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	1.679.058.517	65.594.338.923
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.02.2**	**83.844.768.669**	**83.743.756.429**
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		(7.355.231.331)	(7.456.243.571)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**641.355.304.225**	**642.671.856.922**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09.2	636.349.734.412	637.587.162.410
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.25	5.005.569.813	5.084.694.512
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.586.498.292.434**	**1.558.764.865.507**

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 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**652.578.439.368**	**622.131.102.153**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**122.898.464.987**	**74.557.089.507**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	3.152.661.809	5.255.864.168
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	1.067.161.782	-
4. Phải trả người lao động	314		760.417.924	3.778.076.427
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.800.811.127	25.603.272.852
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	72.645.942.512	26.503.327.766
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	14.727.509.686	4.168.993.986
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	4.648.601.841	9.152.196.002
II. Nợ dài hạn	**330**		**529.679.974.381**	**547.574.012.646**
1. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	529.624.304.381	547.518.342.646
3. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**933.919.853.066**	**936.633.763.354**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**933.919.853.066**	**936.633.763.354**
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		89.265.077.079	89.265.077.079
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		457.060.534.321	459.774.444.609
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		459.774.444.609	459.774.444.609
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.713.910.288)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.586.498.292.434**	**1.558.764.865.507**

Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2024

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 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		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	26.815.978.444	32.799.938.358	80.033.356.472	76.268.723.086
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		26.815.978.444	32.799.938.358	80.033.356.472	76.268.723.086
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	18.733.289.592	35.039.495.666	62.651.420.864	68.952.529.475
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.082.688.852	(2.239.557.308)	17.381.935.608	7.316.193.611
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	817.996.262	3.481.169.079	2.459.221.596	13.976.381.957
6. Chi phí tài chính	22	VI.23		-	(101.012.240)	324.448.504
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	6.445.306.416	5.881.355.432	22.514.725.458	17.717.291.714
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.455.378.698	(4.639.743.661)	(2.572.556.014)	3.250.835.350
9. Thu nhập khác	31		-		-	892.154.735
10. Chi phí khác	32		-	20.010.000	62.229.575	20.010.000
11. Lợi nhuận khác	40		-	(20.010.000)	(62.229.575)	872.144.735
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.455.378.698	(4.659.753.661)	(2.634.785.589)	4.122.980.085
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	1.969.386.060
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	(12.958.663)	412.799.282	79.124.699	207.898.332
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.468.337.361	(5.072.552.943)	(2.713.910.288)	1.945.695.693

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 15 tháng 10 năm 2024

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 30/09/2024

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**		(2.634.785.589)	4.122.980.085
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	23.632.969.774	21.165.462.394
- Các khoản dự phòng	03	VI.23	120.490.180	609.236.490
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.459.221.596)	(13.976.381.957)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**18.659.452.769**	**11.921.297.012**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.963.371.595)	(14.849.861.211)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(86.061.876.369)	7.911.781.737
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp	11		35.184.892.513	(24.169.117.217)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.134.780.418)	10.618.149.882
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(233.961.137)	(3.428.649.285)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	20.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.503.594.161)	(3.330.544.082)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(41.053.238.398)**	**(15.306.943.164)**
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		(9.962.352.889)	(62.673.476.926)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(340.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		90.000.000.000	490.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.967.262.691	17.174.244.969
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**87.004.909.802**	**104.500.768.043**
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**-**	**(89.904.752.550)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**45.951.671.404**	**(710.927.671)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**29.232.278.152**	**16.723.649.542**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**75.183.949.556**	**16.012.721.871**

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 15 tháng 10 năm 2024

Công ty D2D

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 30/09/2024

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 dễ 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

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

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.

- 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.

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

01- Tiền	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
- Tiền mặt	142.762.053	83.766.084
- Tiền gửi Ngân hàng	10.041.187.503	29.148.512.068
- Các khoản tương đương tiền (*)	65.000.000.000	-
Cộng	**75.183.949.556**	**29.232.278.152**

(*) là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với lãi suất từ 3,0%/năm đến 3,5%/năm tại ngày 30/09/2024.

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/09/2024 (VND)		**Tại ngày 01/01/2024 (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

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

Đầu tư	**Tại ngày 30/09/2024 (VND)**				**Tại ngày 01/01/2024 (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 Cấu Kiện Bê tông Nhơn trạch 2	1.800.000	11.250.000.000			1.800.000	11.250.000.000		
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	7.355.231.331		2.025.000	20.250.000.000	7.456.243.571	
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**	**7.355.231.331**		**9.200.132**	**91.200.000.000**	**7.456.243.571**	

03- Các khoản phải thu khách hàng

03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	*3.584.974.461*		*4.526.891.087*	
+ Cty TNHH Trường Thạch	*3.134.094.296*	*2.576.065.042*	*3.134.094.296*	*2.364.562.622*
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An	*631.800.000*		*631.800.000*	
+Cty CP SY VINA			*1.796.286.561*	
+ Cty TNHH MTV Concord textile	*1.322.750.623*			
+ Cty CP Dịch Vụ Sonadezi	*2.604.929.705*			
+ KH khác	*851.652.700*	*20.000.000*	*78.480.400*	*10.000.000*
Cộng	**12.130.201.785**	**2.596.065.042**	**10.167.552.344**	**2.374.562.622**

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)	*59.356.165*		*4.891.502.860*	
+ Chi nhánh công ty CP Sonadezi Châu Đức	*12.423.755.902*		*15.956.025.000*	
+ Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	*3.043.029.000*		*3.043.029.000*	
+ KH khác	*191.581.001*		*104.940.005*	
Cộng	**26.462.805.868**		**34.740.580.665**	

04.2 - Phải thu dài hạn khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty CP Cấu 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	*11.051.824.770*		*11.051.824.770*	

hiện DA chung cư D2D				
+ Khách hàng 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**

	Tại ngày 30/09/2024			Tại ngày 01/01/2024	
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 Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400			6.226.773.400	
+ KH khác	3.045.280.848	125.370.806	Trên 3 năm	3.045.280.848	346.873.226
Cộng	**9.272.054.248**	**125.370.806**		**9.272.054.248**	**346.873.226**

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Cty TNHH Xây Dựng 30-4		
+ Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh		5.009.019.500
+ Công ty TNHH MTV Thái Hưng Tiến		617.253.728
+ Công ty CP Kỹ Thuật Seen	8.457.418.400	
+ Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Sông Lô	1.297.500.000	
+ Khách hàng khác	612.774.581	830.178.856
Cộng	**12.367.692.981**	**8.456.452.084**

7- Hàng tồn kho	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	204.451.782.708	113.935.145.105
- Thành phẩm	35.015.069.532	39.469.830.766
Cộng	**239.466.852.240**	**153.404.975.871**
(*) Chi phí dở dang các dự án		
+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478
+ KDC Lộc An	111.972.958.779	62.112.297.319
+ 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	86.873.083
+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	56.831.006.297	25.815.030.154

+ Nhà ở xã hội KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	9.640.000.000	
Cộng	**204.451.782.708**	**113.935.145.105**

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
+ Dự án KPC Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	275.208.334	196.111.111
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	990.460.907	919.335.822
+ Dự án xây dựng VP Công ty	15.388.889	64.080.891.603
+ Sửa chữa lớn		
Cộng	**1.679.058.517**	**65.594.338.923**

09- Chi phí trả trước	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
09.1 - Chi phí trả trước ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	6.026.665	161.833.118
+ Phí quản lý KCN Châu Đức, chi phí khác	2.528.014.869	
Cộng	**2.534.041.534**	**161.833.118**
09.2- Chi phí trả trước dài hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	399.059.753	410.914.928
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	5.509.186.717	7.137.733.764
+ Thuê đất KCN Châu Đức	576.925.481.851	574.742.523.843
+Tiền thuê đất KCN NT2	53.516.006.091	55.295.989.875
Cộng	**636.349.734.412**	**637.587.162.410**

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	15.561.069.459	8.320.358.694	7.759.705.100	2.344.862.702	33.985.995.955
- Mua trong năm				576.980.000	576.980.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	47.179.599.560		6.963.889		47.186.563.449
- Tăng khác					
- Thanh lý. nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	62.740.669.019	8.320.358.694	7.766.668.989	2.921.842.702	81.749.539.404
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	7.191.207.410	5.690.744.382	6.519.122.255	1.010.022.336	20.411.096.383
- Khấu hao trong năm	1.564.328.535	453.501.721	222.464.511	239.972.781	2.480.267.548
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	8.755.535.945	6.144.246.103	6.741.586.766	1.249.995.117	22.891.363.931
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	8.369.862.049	2.629.614.312	1.240.582.845	1.334.840.366	13.574.899.572
- Tại ngày cuối kỳ	53.985.133.074	2.176.112.591	1.025.082.223	1.671.847.585	58.858.175.473

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		23.705.439.912			23.705.439.912
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		24.876.398.142		97.795.000	24.974.193.142
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng		*1.015.264.854*		*30.000.000*	*1.045.264.854*
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		1.128.549.129		50.338.506	1.178.887.635
- Khấu hao trong năm		375.626.001		10.169.253	385.795.254
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		1.504.175.130		60.507.759	1.564.682.889
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm		42.409.101		47.456.494	89.865.595
- Tại ngày cuối kỳ		23.372.223.012		37.287.241	23.409.510.253

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	401.800.027.289	157.327.455.695	5.237.101.855	564.364.584.839
- Mua trong năm				
- Đầu tư XDCB hoàn thành				
- Tăng khác	1.460.414.463	1.030.136.111	44.000.000	2.534.550.574
- Giảm khác	73.515.455	52.385.185		125.900.640
Số dư cuối kỳ	403.186.926.297	158.305.206.621	5.281.101.855	566.773.234.773
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng	*75.898.073.547*	*28.004.083.910*	*2.694.961.802*	*106.597.119.259*
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	164.836.424.068	62.893.736.217	4.203.084.542	231.933.244.827
- Khấu hao trong năm	12.632.357.461	7.372.152.424	239.707.030	20.244.216.915
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	177.468.781.529	70.265.888.641	4.442.791.572	252.177.461.742
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình				
- Tại ngày đầu năm	236.963.603.221	94.433.719.478	1.034.017.313	332.431.340.012
- Tại ngày cuối kỳ	225.718.144.768	88.039.317.980	838.310.283	314.595.773.031

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
Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng	*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	54.821.831.124	1.214.976.240	92.018.000	58.250.436.956
- Khấu hao trong năm			431.566.839	91.123.218		522.690.057
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	55.253.397.963	1.306.099.458	92.018.000	58.773.127.013
Giá trị còn lại của BĐS VH						
- Tại ngày đầu năm			19.564.363.753	4.130.918.777		23.695.282.530
- Tại ngày cuối kỳ			19.132.796.914	4.039.795.559		23.172.592.473

12- Phải trả người bán	**Tại ngày 30/09/2024**		**Tại ngày 01/01/2024**	
- Phải trả người bán ngắn hạn	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh	555.400.150	555.400.150	1.234.186.513	1.234.186.513
+Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thái Hưng Tiến				
+Công ty TNHH Xây dựng Điện Hiệp Nhất Thành			482.194.350	482.194.350
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	219.469.175	219.469.175	966.729.502	966.729.502
+ Khách hàng khác	2.377.792.484	2.377.792.484	2.572.753.803	2.572.753.803
Trong đó: Các bên liên quan				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	*5.524.920*	*5.524.920*	*5.524.920*	*5.524.920*
+ Cty CP Sonadezi Châu Đức			*38.880.111*	*38.880.111*
Cộng	**3.152.661.809**	**3.152.661.809**	**5.255.864.168**	**5.255.864.168**

13- Người mua trả tiền trước	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
- 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	**95.358.306**	**95.358.306**

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

	Tại ngày 30/09/2024	Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2024
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	60.764.053.615	10.542.332.947	(9.911.770.461)	(67.071.904)	60.200.563.033

	Tại ngày 30/09/2024		Trong kỳ			Tại ngày 01/01/2024	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cấn trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	735.092.046		9.911.770.461	(9.911.770.461)	(233.961.137)	501.130.909	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.482.660.440				(233.961.137)	1.248.699.303	
Thuế thu nhập cá nhân		30.161.782	866.090.518		(663.730.839)	172.197.897	
Tiền thuê đất	-	1.037.000.000	3.988.392.497		(2.951.392.497)	-	
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	249.300.610		(249.300.610)	-	-
Cộng	**2.217.752.486**	**1.067.161.782**	**15.015.554.086**	**(9.911.770.461)**	**(4.332.346.220)**	**1.922.028.109**	**-**

15- Chi phí phải trả	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	199.000.000	66.893.760
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	25.027.849.071	25.423.472.564
- Chi phí khác	573.962.056	112.906.528
Cộng	**25.800.811.127**	**25.603.272.852**
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Cổ tức phải trả	1.235.681.500	1.235.681.500
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất	13.459.258.971	2.901.140.771
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.569.215	32.059.815
Cộng	**14.727.509.686**	**4.168.993.986**
17- Doanh thu chưa thực hiện		
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:	**72.645.942.512**	**26.503.327.766**
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	22.220.421.396	22.210.606.554
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	336.718.612	336.706.193
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.552.680.264	2.503.742.292
- Khách hàng trả trước chuyển quyền thuê đất KCN Châu Đức	47.536.122.240	1.452.272.727
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:	**529.624.304.381**	**547.518.342.646**
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	482.538.671.046	498.983.486.834
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	13.384.564.816	13.636.600.809
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	33.701.068.519	34.898.255.003
Cộng	**602.270.246.893**	**574.021.670.412**
18. Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số dư đầu năm	9.512.196.002	9.504.853.284
Trích lập trong năm		3.171.979.000
Tăng khác		20.000.000
Chi trong năm	(4.503.594.161)	(3.544.636.282)
Số dư cuối kỳ	**4.648.601.841**	**9.152.196.002**

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 01/01/2023	**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						25.753.192.699	25.753.192.699
Chia cổ tức 2022						(90.779.226.000)	(90.779.226.000)
Trích lập quỹ KTPL						(3.171.979.000)	(3.171.979.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				3.862.979.000		(3.862.979.000)	-
Tại ngày 01/01/2024	**303.047.580.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**89.265.077.079**	**16.675.061.926**	**459.774.444.609**	**936.633.763.354**
Lãi trong năm nay						(2.713.910.288)	(2.713.910.288)
Chia cổ tức 2023							-
Trích lập quỹ KTPL							-
Trích lập quỹ ĐTPT							-
Tại ngày 30/09/2024	**303.047.580.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**89.265.077.079**	**16.675.061.926**	**457.060.534.321**	**933.919.853.066**

19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
- 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 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
- 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
* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)*	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp	**Tại ngày 30/09/2024**	**Tại ngày 01/01/2024**
- Quỹ đầu tư phát triển	89.265.077.079	89.265.077.079
- 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	**Năm nay**	**Năm trước**
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:	6.180.439.255	23.205.682.354
DT của DA KDC P. Thống Nhất	*371.348.346*	*3.667.773.263*
DT của shophouse KDC Hữu Phước	*5.809.090.909*	*19.537.909.091*
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	57.355.736.642	43.680.947.374
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	3.362.520.580	3.386.546.230
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	5.714.987.601	5.584.129.816
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	24.545.457	24.545.457
- Doanh thu cho thuê đất GD	252.023.574	252.023.574
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	7.143.103.363	134.848.281
Cộng	**80.033.356.472**	**76.268.723.086**

21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. *Trong đó:*	6.293.152.298	16.658.614.300
+ Giá vốn của DA KDC P. Thống Nhất	*1.216.180.316*	*1.066.949.982*
+ Giá vốn của DA KDC Lộc An	*622.210.748*	
+ Giá vốn của DA shophouse KDC Hữu Phước	*4.454.761.234*	*15.591.664.318*
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	24.711.950.263	24.483.032.127
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	11.017.301.527	10.333.465.126
- Giá vốn KCN Châu Đức	20.053.300.366	16.864.019.291
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	363.066.471	385.116.471
- Giá vốn HT khu đất GD P. Thống Nhất	212.649.939	228.282.160
Cộng	**62.651.420.864**	**68.952.529.475**

22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.635.199.399	13.652.348.760
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	824.022.197	324.033.197
Cộng	**2.459.221.596**	**13.976.381.957**

23- Chi phí tài chính (mã số 22)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	(101.012.240)	324.448.504
Cộng	**(101.012.240)**	**324.448.504**

24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Chi phí nhân viên quản lý	13.499.626.898	12.075.010.608
- Chi phí nguyên vật liệu	355.964.566	338.447.837
- Chi phí đồ dùng văn phòng	414.650.955	279.991.598
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.335.093.059	586.701.501
- Thuế, phí và lệ phí	224.579.476	268.134.781
- Chi phí dự phòng	221.502.420	284.787.986
- Chi phí quảng cáo	399.851.850	429.963.635
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	3.028.976.922	1.525.686.539
- Chi phí quản lý khác	2.034.479.312	1.928.567.229
Cộng	**22.514.725.458**	**17.717.291.714**

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	**Năm nay**	**Năm trước**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	355.964.566	338.447.837
- Chi phí nhân công	15.615.330.275	14.137.384.665
- Chi phí khấu hao	23.633.600.842	21.165.462.394

- Chi phí dự phòng	221.502.420	284.787.986
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.829.563.924	9.585.666.193
- Chi phí bằng tiền khác	42.117.299.430	51.554.167.489
Cộng	**166.773.261.457**	**97.065.916.564**

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:

	Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)
Tại ngày 01/01/2024	**(5.084.694.512)**
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	79.124.699
Tại ngày 30/09/2024	**(5.005.569.813)**

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 Nhơn 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:

	Năm nay	**Năm trước**
Công ty CP Cấp nước ĐN		
Cung cấp dịch vụ	420.956.434	491.867.261
Công ty CP dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê NM xử lý nước thải	7.198.312.110	4.275.000.000
Trả tiền tư vấn môi trường, xử lý chất thải	132.500.000	224.000.000
Công ty CP Môi trường Sonadezi		
Cung cấp dịch vụ	4.448.777	95.357.091
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	21.387.066.680	6.674.874.555
Hợp tác đầu tư xây shophouse	5.809.090.909	19.537.909.091

	Năm nay	Năm trước
Chuyển nhượng đất KCN Châu Đức		
Công ty CP Cấu Kiện Bê tông NT2		
Thuê đất tại KCN NT2	1.385.106.345	1.339.796.448

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 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
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		*38.880.111*
Cộng nợ phải trả	**5.524.920**	**44.405.031**
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	*12.423.755.902*	*15.956.025.000*
Công ty CP Cấu kiện Bê tông NT2		
Lãi vay	*6.226.773.400*	*6.226.773.400*
Phí sử dụng hạ tầng KCN NT2		-
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi		
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải	*2.604.929.705*	
Dịch vụ khác		*4.400.000*
Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Thi công xây dựng	*3.043.029.000*	*3.043.029.000*
Cộng nợ phải thu	**26.298.488.007**	**27.230.227.400**

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 cấn trừ công nợ.

VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH 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 III/2023 từ lỗ chuyển sang lãi so với quý III/2024 như sau:

- Lợi nhuận quý III/2024 2.468.337.361 đồng
- Lợi nhuận quý III/2023 (5.072.552.943) đồng
- Lợi nhuận của quý III/2023 chuyển từ lỗ (5.072.552.943) đồng sang lãi 2.468.337.361 đồng ở quý III/2024, tăng: 7.540.890.304 đồng, tương đương tăng 148,66%.

Nguyên nhân:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý III/2024 thấp hơn quý III/2023: 5.983.959.914 đồng, tương đương mức giảm 18,24%.
- Giá vốn hàng bán từ quý III/2023 sang quý III/2024 giảm nhiều hơn so với mức giảm của doanh thu: 16.306.206.074 đồng, tương đương mức giảm 46,54%.

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 15 tháng 10 năm 2024