

**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: 327/CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2

- Mã chứng khoán: D2D

- Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

- Điện thoại liên hệ: 0251 3817742

Fax: 0251 3817768

- E-mail: d2d@d2d.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã được soát xét.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2026 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 ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính bán niên 2026.


Hồ Đình Thái

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	9 – 47

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

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

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16/04/2026)
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch (miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch và bổ nhiệm thành viên ngày 16/04/2026)
Bà Lê Thị Bích Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16/04/2026, không tham gia điều hành)
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16/04/2026, không tham gia điều hành)
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16/04/2026)
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16/04/2026)
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16/04/2026)
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên (không tham gia điều hành)
Bà Lại Thị Đài Trang	Thành viên (không tham gia điều hành)
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên (không tham gia điều hành)

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Đình Thái	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2026)
Ông Hồ Đức Thành	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/05/2026)
Ông Đặng Xuân Hồng Vũ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2026)
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Chủ tịch Hội đồng quản trị 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Chủ tịch Hội đồng quản trị 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị 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

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.




Nguyễn Văn Tuấn
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thành phố Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Số: 23/2026/SX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Lục Thị Vân****Phó Tổng giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên,
thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		235.892.979.427	307.200.952.428
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	37.082.643.583	61.513.201.436
1. Tiền	111		27.048.807.967	21.494.913.764
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.033.835.616	40.018.287.672
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	30.930.082.192
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	30.930.082.192
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.986.428.359	76.554.863.382
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	29.165.551.004	20.906.243.437
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	12.157.156.407	36.724.699.962
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	15.262.210.869	22.765.538.899
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(4.598.489.921)	(3.841.618.916)
IV. Hàng tồn kho	140		141.146.094.235	135.477.094.217
1. Hàng tồn kho	141	5.7	141.146.094.235	135.477.094.217
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.677.813.250	2.725.711.201
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.491.416.102	3.912.958
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.14	1.752.807.082	2.669.130.837
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	2.433.590.066	52.667.406
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.177.778.626.398	1.094.689.556.781
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		42.787.439.238	42.783.439.238
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	43.036.744.238	43.032.744.238
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	5.6	(323.845.000)	(323.845.000)
II. Tài sản cố định	220		76.377.673.722	78.090.569.784
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	54.115.284.059	55.500.431.381
Nguyên giá	222		82.478.274.369	82.180.448.369
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.362.990.310)	(26.680.016.988)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	22.262.389.663	22.590.138.403
Nguyên giá	228		24.974.193.142	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.711.803.479)	(2.384.054.739)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.10	393.595.115.655	404.004.792.802
1. Nguyên giá	241		742.874.687.711	738.972.095.875
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(349.279.572.056)	(334.967.303.073)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		127.532.884.641	28.194.866.463
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.11	127.532.884.641	28.194.866.463
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	308.000.821.469	307.803.880.600
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		214.500.000.000	214.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		97.450.000.000	97.450.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(3.949.178.531)	(4.146.119.400)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		6.226.773.400	6.226.773.400
5. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		(6.226.773.400)	(6.226.773.400)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		229.484.691.673	233.812.007.894
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.12	226.376.059.467	231.116.388.714
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	5.25	3.108.632.206	2.695.619.180
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.413.671.605.825	1.401.890.509.209

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

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

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		689.485.695.600	681.707.272.821
I. Nợ ngắn hạn	310		122.315.492.373	104.917.831.363
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.008.226.965	8.728.403.829
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	56.656.479.295	6.844.535.149
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.150.204.000	2.150.204.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	-	3.285.152.320
5. Phải trả người lao động	315	5.15	5.177.017.050	26.315.008.480
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	9.811.132.840	11.317.785.929
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	35.704.126.837	27.928.033.077
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	7.808.305.386	14.000.346.386
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	4.348.362.193
II. Nợ dài hạn	330		567.170.203.227	576.789.441.458
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.17	563.899.629.227	576.733.771.458
2. Phải trả dài hạn khác	338		3.270.574.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19.1	724.185.910.225	720.183.236.388
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.19.2	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	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	5.19.5	174.465.484.079	138.480.972.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	5.19.5	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		162.126.184.480	194.108.022.643
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		154.237.059.643	2.526.392.153
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		7.889.124.837	191.581.630.490
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.413.671.605.825	1.401.890.509.209

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Nguyễn Tú Loan

Trương Lưu



Nguyễn Văn Tuấn

Thành phố Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2026

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

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

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	85.716.651.471	643.540.226.075
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		85.716.651.471	643.540.226.075
3. Giá vốn hàng bán	11	5.21	52.498.872.337	342.596.197.856
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.217.779.134	300.944.028.219
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22		862.717.242	3.533.264.697
6. Chi phí tài chính	23		(196.940.869)	(3.249.825.388)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	24.312.823.974	36.328.044.861
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.964.613.271	271.399.073.443
9. Thu nhập khác	31		245.103.781	2.177.268
10. Chi phí khác	32		198.944.764	1.969.183.240
11. Lợi nhuận khác	40		46.159.017	(1.967.005.972)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.010.772.288	269.432.067.471
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	2.534.660.477	54.066.436.844
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.25	(413.013.026)	235.321.513
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.889.124.837	215.130.309.114
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.19.4	244	6.629
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.19.4	244	6.629

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Nguyễn Tú Loan



Trương Lưu



Nguyễn Văn Tuấn

Thành phố Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2026

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

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

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

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		10.010.772.288	269.432.067.471
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.23	16.322.991.045	15.885.728.724
Các khoản dự phòng	03		559.930.136	(3.091.372.248)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(635.830.940)	(1.452.972.918)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		26.257.862.529	280.773.451.029
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.869.066.581	(122.229.612.747)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.669.000.018)	21.849.262.643
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		15.287.588.791	44.874.842.446
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		3.252.826.103	307.751.097.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.14	(7.224.628.550)	(24.559.093.726)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.946.750.408)	(16.729.567.911)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		47.826.965.028	491.730.379.423
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		(102.608.353.822)	(33.508.004.748)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(30.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		350.830.941	699.605.916
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(72.257.522.881)	(62.808.398.832)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(252.942.832.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(252.942.832.800)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(24.430.557.853)	175.979.147.791
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		61.513.201.436	64.622.263.772
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5.1	37.082.643.583	240.601.411.563

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Tú Loan

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trương Lưu

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Nguyễn Văn Tuấn

Thành phố Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2026

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

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

Mẫu số B 09a - DN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 11 tháng 05 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Đồng Nai cấp để thay đổi thông tin địa chỉ đăng ký kinh doanh.

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

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

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	175.341.600.000	57,9	175.341.600.000	57,9
Các đối tượng khác	Đa quốc gia	127.705.980.000	42,1	127.705.980.000	42,1
Cộng		303.047.580.000	100	303.047.580.000	100

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

Đặc thù hoạt động của Công ty là kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp, do đó kết quả kinh doanh có thể chịu ảnh hưởng đáng kể bởi tiến độ và quy mô của các giao dịch chuyển quyền thuê lại đất và không nhất thiết biến động theo một chu kỳ rõ rệt. Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2026, Công ty không phát sinh các giao dịch chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức cho các bên thứ ba với giá trị cao như cùng kỳ trước. Do đó, doanh thu, giá vốn và lợi nhuận của Công ty trong kỳ này giảm đáng kể so với kỳ trước.

1.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có một chi nhánh 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 Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.7. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 78 (01 tháng 01 năm 2026 là: 77).

Số lượng nhân viên bình quân trong kỳ báo cáo là 79.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. 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.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

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 ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	54.172.294	14.800.739
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.994.635.673	21.480.113.025
Các khoản tương đương tiền	10.033.835.616	40.018.287.672
Cộng	37.082.643.583	61.513.201.436

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền (Tiếp theo)**

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	12.497.983.876	4.873.335.623
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	8.603.580.285	2.645.223.824
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	5.632.021.893	13.256.518.586
Các ngân hàng khác	261.049.619	705.034.992
Cộng	26.994.635.673	21.480.113.025

Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/06/2026 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	1 tháng	4,75%	10.033.835.616

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Lãi cho vay:						
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	(6.226.773.400)	6.226.773.400	-	(6.226.773.400)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

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

	Tại ngày 30/06/2026				Tại ngày 01/01/2026			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (a)	21.450.000	214.500.000.000	(*)	-	21.450.000	214.500.000.000	(*)	-
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (b)	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-	3.600.000	36.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI (c)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	-	2.025.000	20.250.000.000	(*)	(233.961.209)
Công ty Cổ phần Cầu Kiến Bê Tông Nhơn Trạch 2 (d)	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-	1.800.000	11.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (e)	1.120.000	11.200.000.000	(*) (3.949.178.531)	-	1.120.000	11.200.000.000	(*)	(3.912.158.191)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thảo Điền (f)	405.132	10.000.000.000	(*)	-	405.132	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi (g)	500.000	8.750.000.000	16.295.000.000	-	500.000	8.750.000.000	15.153.500.000	-
Cộng	9.450.132	97.450.000.000	(3.949.178.531)		9.450.132	97.450.000.000		(4.146.119.400)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 số 4202024314 ngày 22 tháng 05 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ Phần Sonadezi Khánh Hòa với giá trị ghi sổ là 214.500.000.000 đồng, tương đương 39% vốn điều lệ.

(b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 số 3401205899 ngày 14 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng 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.

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 số 3603443783 ngày 16 tháng 11 năm 2021 do Sở Tài chính 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.

(d) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 số 3600810322 ngày 13 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cầu Kien Bê Tông Nhơn Trạch 2 với giá trị ghi sổ là 11.250.000.000 đồng, tương đương 2,57% vốn điều lệ.

(e) Theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư số 16/BB-PTKCN ngày 25 tháng 02 năm 2015 về việc hợp tác đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km14 – Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT, Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp chia sẻ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang cho Công ty và đại diện cho Công ty đứng tên góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang, với giá trị ghi sổ là 11.200.000.000 đồng, tương đương 3,97% vốn điều lệ.

(f) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 số 0302441032 ngày 16 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính 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.

(g) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 số 3600890938 ngày 06 tháng 05 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi với giá trị ghi sổ là 8.750.000.000 đồng, tương đương 5% vốn điều lệ.

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

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

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư tại 01/01	(10.372.892.800)	(6.489.189.054)
Trích lập trong kỳ	(37.020.340)	-
Hoàn nhập trong kỳ	233.961.209	3.249.825.388
Số dư tại 30/06	(10.175.951.931)	(3.239.363.666)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-	4.405.660.287	-
Phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	8.875.153.186	-	4.921.210.123	-
Công ty TNHH Aeonmed Miền Nam	3.405.753.252	-	3.405.753.252	-
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	(3.134.094.296)	3.134.094.296	(3.134.094.296)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Dược & Hóa mỹ phẩm Green Hoàng Thiên	2.928.791.250	(1.464.395.625)	2.928.791.250	-
Các khoản còn lại	10.821.759.020	-	2.110.734.229	(707.524.620)
Cộng	29.165.551.004	(4.598.489.921)	20.906.243.437	(3.841.618.916)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.5	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng số, bao gồm:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	9.399.785.440	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	-	18.885.986.050
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Harding	-	6.026.132.350
Các khoản còn lại	757.370.967	9.812.581.562
Cộng	12.157.156.407	36.724.699.962

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan – Xem thêm Mục 6.5	9.475.770.421	-	17.536.785.316	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa dự án Khu dân cư phường Trần Biên	4.280.507.800	-	4.265.507.800	-
Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	500.000.000	-	500.000.000	-
Cổ tức dự thu	-	-	324.105.600	-
Các khoản phải thu khác	1.005.932.648	-	139.140.183	-
Cộng	15.262.210.869	-	22.765.538.899	-
Dài hạn:				
Phải thu Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện cho dự án:				
Khu dân cư xã Long Thành	31.731.614.468	-	31.731.614.468	-
Chung cư D2D – phường Trần Biên	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Các khoản phải thu khác	253.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	43.036.744.238	(249.305.000)	43.032.744.238	(249.305.000)

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	6.386.730.546	1.464.395.625	4.342.154.696	176.690.780

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư tại 01/01	(4.165.463.916)	(10.272.059.556)
Trích lập trong kỳ	(1.464.395.625)	(189.540.000)
Hoàn nhập trong kỳ	707.524.620	31.086.860
Số dư tại 30/06	(4.922.334.921)	(10.430.512.696)

Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên các bằng chứng hiện có tại ngày báo cáo gồm:

- Tuổi nợ của từng khoản phải thu;
- Khả năng thu hồi thực tế;
- Thông tin tài chính của khách hàng.

Việc hoàn nhập dự phòng trong kỳ phát sinh do đã thu hồi được công nợ.

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.6. Nợ xấu (Tiếp theo)**

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

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các khách hàng chiếm trên 10% tổng số bao gồm:						
Công ty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	-	Trên 3 năm	3.134.094.296	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Dược & Hóa mỹ phẩm Green Hoàng Thiên	2.928.791.250	1.464.395.625	Từ 1 năm đến 2 năm	-	-	
Các khoản còn lại	323.845.000	-	Trên 3 năm	1.208.060.400	176.690.780	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
Cộng	6.386.730.546	1.464.395.625		4.342.154.696	176.690.780	

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	133.858.518.553	-	128.189.518.535	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn 2</i>	56.721.208.067	-	56.721.208.067	-
<i>Dự án Khu dân cư phường Long Thành</i>	27.933.228.787	-	27.948.131.284	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	25.055.718.307	-	24.915.755.344	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Châu Đức</i>	20.328.000.000	-	15.079.681.745	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Lộc An</i>	3.246.553.090	-	3.240.672.534	-
<i>Dự án Khu dân cư đường Võ Thị Sáu - Giai đoạn 1</i>	197.196.478	-	197.196.478	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội phường Trần Biên</i>	376.613.824	-	86.873.083	-
Thành phẩm bất động sản:	7.287.575.682	-	7.287.575.682	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn 1</i>	6.664.263.410	-	6.664.263.410	-
<i>Dự án Khu phố chợ Quần Thủ</i>	623.312.272	-	623.312.272	-
Cộng	141.146.094.235	-	135.477.094.217	-

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	63.135.676.132	8.320.358.694	7.763.770.841	1.507.575.454	1.453.067.248	82.180.448.369
Mua trong kỳ	-	-	-	30.675.000	-	30.675.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	267.151.000	-	-	-	-	267.151.000
Tại ngày 30/06/2026	63.402.827.132	8.320.358.694	7.763.770.841	1.538.250.454	1.453.067.248	82.478.274.369
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	11.483.601.520	6.652.144.543	7.052.212.286	744.645.168	747.413.471	26.680.016.988
Khấu hao trong kỳ	1.245.511.537	156.066.441	152.773.908	60.171.846	68.449.590	1.682.973.322
Tại ngày 30/06/2026	12.729.113.057	6.808.210.984	7.204.986.194	804.817.014	815.863.061	28.362.990.310
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	51.652.074.612	1.668.214.151	711.558.555	762.930.286	705.653.777	55.500.431.381
Tại ngày 30/06/2026	50.673.714.075	1.512.147.710	558.784.647	733.433.440	637.204.187	54.115.284.059

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.570.488.079 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Nhà xưởng, vật kiến trúc:				
Nhà văn phòng mới đường D9	52.533.973.014	4.307.044.390	48.226.928.624	35 năm
Các tài sản còn lại	10.868.854.118	8.422.068.667	2.446.785.451	Dưới 18 năm
Máy móc, thiết bị:	8.320.358.694	6.808.210.984	1.512.147.710	Dưới 8 năm
Phương tiện, vận tải	7.763.770.841	7.204.986.194	558.784.647	Dưới 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý:	1.538.250.454	804.817.014	733.433.440	Dưới 8 năm
TSCĐ hữu hình khác:	1.453.067.248	815.863.061	637.204.187	Dưới 8 năm
Tại ngày 30/06/2026	82.478.274.369	28.362.990.310	54.115.284.059	

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Tại ngày 30/06/2026	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	2.306.598.225	77.456.514	2.384.054.739
Khấu hao trong kỳ	320.969.238	6.779.502	327.748.740
Tại ngày 30/06/2026	2.627.567.463	84.236.016	2.711.803.479
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	22.569.799.917	20.338.486	22.590.138.403
Tại ngày 30/06/2026	22.248.830.679	13.558.984	22.262.389.663

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.045.264.854 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)**

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Quyền sử dụng đất:				
Quyền sử dụng đất nhà văn phòng mới đường D9	23.705.439.912	1.481.589.984	22.223.849.928	35 năm
Các tài sản còn lại	1.170.958.230	1.145.977.479	24.980.751	Dưới 19 năm
Phần mềm:	97.795.000	84.236.016	13.558.984	1 năm
Tại ngày 30/06/2026	24.974.193.142	2.711.803.479	22.262.389.663	

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	465.857.895.220	2.924.897.913	-	462.932.997.307
Phương tiện truyền dẫn	189.789.971.150	977.693.923	-	188.812.277.227
Tài sản cố định khác	5.373.119.855	-	-	5.373.119.855
Cộng	742.874.687.711	3.902.591.836	-	738.972.095.875
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	59.900.719.146	348.460.038	-	59.552.259.108
Nhà cửa vật kiến trúc	199.566.382.034	8.225.255.210	-	191.341.126.824
Phương tiện truyền dẫn	84.872.794.753	5.667.449.421	-	79.205.345.332
Tài sản cố định khác	4.939.676.123	71.104.314	-	4.868.571.809
Cộng	349.279.572.056	14.312.268.983	-	334.967.303.073
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	21.952.982.340			22.301.442.378
Nhà cửa vật kiến trúc	266.291.513.186			271.591.870.483
Phương tiện truyền dẫn	104.917.176.397			109.606.931.895
Tài sản cố định khác	433.443.732			504.548.046
Cộng	393.595.115.655			404.004.792.802

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 195.738.299.509 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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Quyền sử dụng đất:	81.853.701.486	59.900.719.146	21.952.982.340	Dưới 36 năm
Nhà cửa vật kiến trúc:				
Bất động sản đầu tư KCN Nhơn Trạch 2	232.812.716.974	137.730.993.228	95.081.723.746	Dưới 21 năm
Bất động sản đầu tư chợ Long Thành	92.615.928.825	49.166.572.760	43.449.356.065	Dưới 18 năm
Các tài sản còn lại	140.429.249.421	12.668.816.046	127.760.433.375	Dưới 35 năm
Phương tiện truyền dẫn:				
Bất động sản đầu tư KCN Nhơn Trạch 2	185.134.754.318	83.414.318.744	101.720.435.574	Dưới 28 năm
Các tài sản còn lại	4.655.216.832	1.458.476.009	3.196.740.823	Dưới 9 năm
Tài sản cố định khác:	5.373.119.855	4.939.676.123	433.443.732	Dưới 22 năm
Tại ngày 30/06/2026	742.874.687.711	349.279.572.056	393.595.115.655	

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	126.653.171.854	126.653.171.854	27.674.669.780	27.674.669.780
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ Đức	398.000.387	398.000.387	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	-	-	122.196.296	122.196.296
Khác	481.712.400	481.712.400	-	-
Cộng	127.532.884.641	127.532.884.641	28.194.866.463	28.194.866.463

5.12. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	173.100.349.718	175.778.785.213
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	49.362.710.595	50.549.366.451
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	3.791.425.635	4.640.558.537
Công cụ, dụng cụ	121.573.519	147.678.513
Cộng	226.376.059.467	231.116.388.714

(*) Là giá trị tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Châu Đức với mục đích đầu tư xây dựng nhà xưởng, cho thuê lại hoặc chuyển nhượng lại quyền sử dụng, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 15/HĐTD-SZC-KD ngày 19/11/2015	41.143.339.210	41.779.576.412
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 81/HĐTD-SZC-KD ngày 09/07/2021	35.797.144.069	36.350.708.155
Tiền thuê 8,8 ha đất theo Hợp đồng số 82/HĐTD-SZC-KD ngày 25/10/2021	55.468.489.398	56.326.249.542
Tiền thuê 6,5 ha đất theo Hợp đồng số 100/HĐTD-SZC-KD ngày 18/12/2023	40.691.377.041	41.322.251.104
Cộng	173.100.349.718	175.778.785.213

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.12. Chi phí chờ phân bổ dài hạn**

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	11,9 ha	11,9 ha
Hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	3,1 ha	3,1 ha
Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	4,9 ha	4,9 ha
Hợp đồng số 100/HĐTĐ-SZC-KD ngày 18/12/2023	2,3 ha	2,3 ha

5.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước tiền chuyển quyền thuê lại đất KCN Châu Đức:		
Công ty TNHH Sản xuất GNEI Việt Nam	22.406.572.459	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Chính xác Nhật Nam	17.517.485.520	-
Các khách hàng khác	8.181.818.182	-
Các khoản còn lại	8.550.603.134	6.844.535.149
Cộng	56.656.479.295	6.844.535.149

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.752.807.082	10.922.858.320	11.834.113.241	5.068.834	2.669.130.837		
	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	464.881.228	-	11.834.239.961	11.834.113.241	412.340.542	52.667.406	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.529.164.254	-	2.534.660.477	-	7.224.628.550	-	3.160.803.819
Thuế thu nhập cá nhân	439.544.584	-	4.914.596.575	-	5.478.489.660	-	124.348.501
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.427.824.298	-	3.427.824.298	-	-
Cộng	2.433.590.066	-	22.711.321.311	11.834.113.241	16.543.283.050	52.667.406	3.285.152.320

5.15. Phải trả người lao động

Là quỹ lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 30/06/2026.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trích trước chi phí giá vốn dự án Khu dân phường Trần Biên theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán	8.685.222.655	8.906.136.985
Các khoản trích trước khác	1.125.910.185	2.411.648.944
Cộng	9.811.132.840	11.317.785.929

5.17. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	30.372.684.110	22.228.888.057
Doanh thu cho thuê đất phường Trần Biên phường Long Thành làm cơ sở giáo dục	2.616.236.471	3.088.954.655
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, phường Long Thành	2.715.206.256	2.610.190.365
Cộng	35.704.126.837	27.928.033.077
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	444.308.883.786	454.936.422.977
Doanh thu cho thuê đất phường Trần Biên và phường Long Thành làm cơ sở giáo dục	89.159.294.292	90.467.062.608
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, phường Long Thành	30.431.451.149	31.330.285.873
Cộng	563.899.629.227	576.733.771.458

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.18. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhận đặt cọc chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	6.860.000.000	10.268.148.000
Nhận đặt cọc tiền thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức	906.580.771	3.721.484.771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.724.615	10.713.615
Cộng	7.808.305.386	14.000.346.386

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.19. Vốn chủ sở hữu****5.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	256.708.224.953	746.798.926.698
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	215.130.309.114	215.130.309.114
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-	(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Tại ngày 30/06/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	217.656.701.267	707.747.403.012
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	24.766.440.576	24.766.440.576
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025	-	-	-	-	-	(12.330.607.200)	(12.330.607.200)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2025	-	-	-	35.984.512.000	-	(35.984.512.000)	-
Tại ngày 01/01/2026	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	138.480.972.079	16.675.061.926	194.108.022.643	720.183.236.388
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	7.889.124.837	7.889.124.837
Trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 (*)	-	-	-	-	-	(3.886.451.000)	(3.886.451.000)
Trích bổ sung quỹ đầu tư phát triển năm 2025 (*)	-	-	-	35.984.512.000	-	(35.984.512.000)	-
Tại ngày 30/06/2026	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	174.465.484.079	16.675.061.926	162.126.184.480	724.185.910.225

(*) Trích lập bổ sung các quỹ năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-D2D/ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 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

5.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
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.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.889.124.837	215.130.309.114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(500.170.515)	(14.542.808.896)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.388.954.322	200.587.500.218
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	244	6.629

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi kỳ này theo tỷ lệ 6,34% lợi nhuận sau thuế tương đương tỷ lệ trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-D2D/ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.19.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2026	138.480.972.079	16.675.061.926
Trích trong kỳ	35.984.512.000	-
Tại ngày 30/06/2026	174.465.484.079	16.675.061.926

5.20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức	-	591.820.889.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	40.912.403.917	44.034.774.407
Doanh thu xử lý nước thải Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	35.453.410.800	-
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	6.830.956.313	6.376.802.849
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và phường Long Thành	2.519.880.441	1.307.759.228
Cộng	85.716.651.471	643.540.226.075

Mục 1.4 của Bản thuyết minh này trình bày nguyên nhân doanh thu kỳ này giảm đáng kể so với kỳ trước. Bên cạnh đó, trong kỳ này, Công ty đã đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh xử lý nước thải và bắt đầu phát sinh doanh thu từ việc cung cấp dịch vụ xử lý nước thải cho các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.21. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức	-	302.115.835.164
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	13.701.917.751	31.083.029.112
Giá vốn xử lý nước thải Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	25.586.196.545	-
Giá vốn cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	11.633.668.916	8.507.268.530
Giá vốn cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và phường Long Thành	1.577.089.125	890.065.050
Cộng	52.498.872.337	342.596.197.856

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

5.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.148.715.250	27.977.264.400
Chi phí nguyên vật liệu	173.644.415	224.070.321
Chi phí đồ dùng văn phòng	225.673.204	174.921.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.795.566.274	1.770.131.244
Thuế, phí và lệ phí	100.175.883	118.169.058
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	756.871.005	158.453.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	3.789.739.050	4.007.732.168
Chi phí khác	2.322.438.893	1.897.302.628
Cộng	24.312.823.974	36.328.044.861

Chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ này đã giảm đáng kể so với kỳ trước. Nguyên nhân do chi phí trích lương thưởng cho nhân viên giảm theo doanh thu đã thực hiện trong kỳ.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	173.644.415	224.070.321
Chi phí nhân công	17.771.135.250	29.799.823.050
Chi phí khấu hao	16.322.991.045	15.885.728.724
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	756.871.005	158.453.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.707.411.912	14.238.273.451
Chi phí bằng tiền khác	26.748.642.702	296.768.631.388
Cộng	82.480.696.329	357.074.980.074

5.24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	10.010.772.288	269.432.067.471
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.207.550.027	7.369.644.162
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(545.019.930)	(6.469.527.402)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	12.673.302.385	270.332.184.231
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ	2.534.660.477	54.066.436.844

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

- Khoản chi không có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo qui định của pháp luật;
- Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách;
- Chi phí phát sinh chưa liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ	Chi phí phân bổ tiền thuê đất đối với phần diện tích chờ chuyển nhượng	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	(5.233.582.881)	-	(5.233.582.881)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	3.452.355.484	(914.391.783)	2.537.963.701
Tại ngày 01/01/2026	(1.781.227.397)	(914.391.783)	(2.695.619.180)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	44.182.866	(457.195.892)	(413.013.026)
Tại ngày 30/06/2026	(1.737.044.531)	(1.371.587.675)	(3.108.632.206)

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1. Tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ**

Hoạt động kinh doanh của Công ty không chịu ảnh hưởng trọng yếu bởi yếu tố chu kỳ, do đó kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ có thể chưa phản ánh đầy đủ xu hướng hoạt động của cả năm tài chính như đã được đề cập tại Mục 1.4.

6.2. Ước tính kế toán, ảnh hưởng của các thay đổi ước tính kế toán đã được ghi nhận trong các kỳ trước

Công ty xác định rằng không có thay đổi nào trong các ước tính kế toán từ các kỳ trước có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ hiện tại.

6.3. Giả định hoạt động liên tục

Ban Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ nguồn lực để tiếp tục hoạt động trong tương lai gần và không có ý định cũng như không bị buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động. Do đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

6.4. Báo cáo bộ phận

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026:

	<u>Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp</u>		<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>		<u>Các lĩnh vực khác</u>		<u>Loại trừ</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	40.912	44.035	-	591.821	44.804	7.685	-	-	85.717	643.540
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	40.912	44.035	-	591.821	44.804	7.685	-	-	85.717	643.540

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.4. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

	<u>Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp</u>		<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>		<u>Các lĩnh vực khác</u>		<u>Loại trừ</u>		<u>Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	27.210	12.952	-	289.705	6.007	(1.713)	-	-	33.218	300.944
Chi phí không phân bổ									(24.313)	(36.328)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									8.905	264.616
Thu nhập tài chính									863	3.533
Chi phí tài chính									197	3.250
Thu nhập khác									245	2
Chi phí khác									(199)	(1.969)
Lợi nhuận trước thuế									10.011	269.432
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									(2.535)	(54.066)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									413	(235)
Lợi nhuận sau thuế									7.889	215.130

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.4. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Các thông tin khác**

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Tài sản không phân bổ									1.413.672	1.401.891
Nợ phải trả không phân bổ									689.486	681.707
	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản	(102.608)	(33.508)	-	-	-	-	-	-	(102.608)	(33.508)
Chi phí khấu hao	7.791	1.087	-	14.609	8.532	190	-	-	16.323	15.886

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện tại một khu vực địa lý duy nhất là thành phố Đồng Nai, Việt Nam. Các hoạt động còn lại không đáng kể và không có sự khác biệt đáng kể về rủi ro và lợi ích kinh tế. Do đó, Công ty chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý. Vì vậy, theo VAS 28 – Báo cáo bộ phận, Công ty không thuyết minh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý thành một khoản mục riêng biệt.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.5. 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 Sonadezi Khánh Hòa	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	Công ty cùng tập đoàn
9. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

Các giao dịch với bên liên quan được thực hiện theo các điều khoản thông thường của thị trường, trừ khi có trình bày khác.

Ban Giám đốc đánh giá rằng các giao dịch này không làm phát sinh rủi ro trọng yếu cho Công ty.

Các khoản phải thu/phải trả với bên liên quan:

- Không có tài sản đảm bảo;
- Không tính lãi;
- Bản chất giao dịch: mua bán dịch vụ, hợp tác kinh doanh.

Ban Giám đốc đánh giá các giao dịch này phù hợp với lợi ích của Công ty.

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm Mục 5.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	6.432.741.421	14.493.756.316
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.5	9.475.770.421	17.536.785.316

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.5. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(7.326.720)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	(2.179.774.669)
Cộng	(7.326.720)	(2.185.299.589)
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	620.787.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	313.946.160	280.165.798
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.336.666	3.336.666
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	1.541.000	1.311.000
Cộng	939.611.326	284.813.464
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	922.911.965	922.911.965

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.5. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 16/04/2026)	60.000.000	-
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và bổ nhiệm thành viên ngày 16/04/2026)	335.140.000	238.000.000
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch ngày 16/04/2025 và chức danh Phó Tổng Giám đốc ngày 15/07/2025)	-	35.000.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch ngày 16/04/2026 và chức danh Phó Tổng Giám đốc ngày 01/05/2026)	257.140.000	308.000.000
Bà Lê Thị Bích Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16/04/2026)	48.000.000	-
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16/04/2026)	48.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16/04/2026)	32.000.000	28.000.000
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16/04/2026)	32.000.000	-
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên	48.000.000	28.000.000
Bà Lại Thị Đài Trang	Thành viên	48.000.000	28.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên	48.000.000	28.000.000
Ông Hồ Đình Thái	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2026)	307.140.000	210.000.000
Ông Đặng Xuân Hồng Vũ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/05/2026)	237.140.000	-
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	287.140.000	210.000.000
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	287.140.000	189.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	265.140.000	189.000.000
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	196.140.000	143.500.000
Ông Trương Lưu	Kế toán trưởng	287.140.000	193.380.000
Cộng		2.823.260.000	1.827.880.000

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.6. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động*****Công ty là bên cho thuê***

Công ty cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 33 năm; cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 9 năm; cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 15 năm; cho thuê khu đất giáo dục phường Trần Biên theo hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 49 năm, cho thuê đất giáo dục và tài sản gắn liền với đất xã Long Thành theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 40 năm.

Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ được chi tiết như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	40.912.403.917	44.034.774.407
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, phường Long Thành	6.830.956.313	6.368.621.030
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và phường Long Thành	2.519.880.441	1.307.759.228
Cộng	50.263.240.671	51.711.154.665

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Từ 1 năm trở xuống	38.992.193.565	27.150.122.680
Trên 1 năm đến 5 năm	155.968.774.260	108.600.490.720
Trên 5 năm	318.771.560.675	469.117.829.292
Cộng	513.732.528.500	604.868.442.692

6.7. Cam kết khác

Tại ngày báo cáo, ngoài các cam kết đã thuyết minh, Công ty không có nghĩa vụ trọng yếu tiềm tàng nào khác

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.8. Số liệu so sánh*****Phân loại lại***

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện phân loại lại số liệu so sánh của kỳ trước nhằm phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại.

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh tăng/(giảm) VND	Sau điều chỉnh VND
<i>Báo cáo tình hình tài chính:</i>			
Các khoản tương đương tiền	40.000.000.000	18.287.672	40.018.287.672
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	30.000.000.000	930.082.192	30.930.082.192
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	6.226.773.400	6.226.773.400
Phải thu ngắn hạn khác	23.713.908.763	(948.369.864)	22.765.538.899
Phải thu dài hạn khác	49.259.517.638	(6.226.773.400)	43.032.744.238
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi dài hạn	(6.550.618.400)	6.226.773.400	(323.845.000)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	(6.226.773.400)	(6.226.773.400)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2.150.204.000	2.150.204.000
Phải trả ngắn hạn khác	16.150.550.386	(2.150.204.000)	14.000.346.386
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:</i>			
Giá vốn hàng bán	342.290.089.206	306.108.650	342.596.197.856
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.634.153.511	(306.108.650)	36.328.044.861
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</i>			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(3.533.264.697)	2.080.291.779	(1.452.972.918)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.779.897.695	(2.080.291.779)	699.605.916

Việc phân loại lại này chỉ ảnh hưởng đến cách trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính và không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của kỳ trước và tổng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ của kỳ trước.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.8. Số liệu so sánh (Tiếp theo)****Điều chỉnh hồi tố**

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu" kỳ trước do Công ty điều chỉnh số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong báo cáo kỳ trước theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 01/NQ-D2D/ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này như sau:

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh tăng/(giảm) VND	Sau điều chỉnh VND
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.918	711	6.629
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.918	711	6.629

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

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, không có sự kiện trọng yếu cần điều chỉnh.

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Tú Loan

Trương Lưu

Nguyễn Văn Tuấn