

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: 94/ CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

- 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 Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
 - Điện thoại liên hệ: 0251 3817742 Fax: 0251 3817768
 - E-mail: d2d@d2d.com.vn
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2025.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 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 ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2025.



Hồ Đức Thành

***" Luôn gắn kết giá trị, lợi ích
của doanh nghiệp với lợi ích
của cộng đồng và xã hội "***

The logo consists of the letters 'D2D' in a bold, sans-serif font. The '2' is slightly smaller and positioned between the two 'D's. The entire logo is rendered in a dark red color against a lighter red square background.

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
Thanh, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

Số điện thoại : (0251) 3817 742

Số fax : (0251) 3817 768

Website : www.d2d.com.vn

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

D2D



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

**BÁO CÁO
TÌNH HÌNH
SẢN XUẤT
KINH DOANH
NĂM 2025**



1 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

**12 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2025**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Hoạt động thi đua khen thưởng





37

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Tình hình tài chính năm 2025

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ IV (2021-2026)

Kế hoạch phát triển năm 2026 và nhiệm kỳ V (2026-2031)

Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2026

Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2026

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

53

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

57

QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

69

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Bản thuyết minh báo cáo tài chính



THÔNG TIN CHUNG

- 1. Thông tin khái quát**
- 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**
- 4. Định hướng phát triển**
- 5. Các rủi ro**

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch



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

Tên viết tắt



CÔNG TY D2D

Giấy CNĐKDN



3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp,
đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ
15 ngày 28/08/2025

Vốn điều lệ



303.047.580.000 đồng

Địa chỉ



Số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố
Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Số điện thoại



(0251) 3817 742

Số fax



(0251) 3817 768

Website



www.d2d.com.vn

Email



d2d@d2d.com.vn

Mã cổ phiếu



D2D

Logo Công ty



Quá trình hình thành và phát triển:

" Từ nền tảng giá trị đã kiến tạo trong 1/3 thế kỷ vừa qua, Công ty D2D mong muốn sự phát triển trong thời gian tới sẽ gắn liền với những đóng góp lớn hơn, hiệu quả hơn cho sự phát triển của cộng đồng, địa phương "

1992

Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 (doanh nghiệp nhà nước) được thành lập vào ngày 14/10/1992 theo quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

2005

Công ty chuyển đổi mô hình thành công ty cổ phần. Theo đó, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 được đổi tên thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) với số vốn điều lệ là 73,5 tỷ đồng.

2006

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) chính thức đi vào hoạt động. D2D mở rộng danh mục đầu tư sang lĩnh vực đầu tư tài chính và liên doanh liên kết với một số doanh nghiệp.

D2D

" 33 NĂM 1 CHẶNG ĐƯỜNG "

2009

- D2D nâng vốn điều lệ lên 107 tỷ đồng tương ứng 10.700.000 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,7%.
- Niêm yết 10,7 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch thành phố Hồ Chí Minh và chính thức giao dịch mã chứng khoán D2D vào ngày 14/08/2009.
- Ngày 26/11/2009, D2D đã khai trương Sàn giao dịch Bất động sản tại H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2019

- D2D nâng vốn điều lệ lên 213,55 tỷ đồng tương ứng 21.354.984 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,82%.
- Giá trị tổng tài sản là 2.098,64 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 811,5 tỷ đồng.
- Công ty D2D đạt "Top 100 Sao vàng đất Việt năm 2018, 2019".

2025

- Vốn điều lệ là 303,05 tỷ đồng tương ứng 30.304.758 cổ phần, trong đó vốn nhà nước chiếm 57,86%.
- Giá trị tổng tài sản là 1.402 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là 720 tỷ đồng.

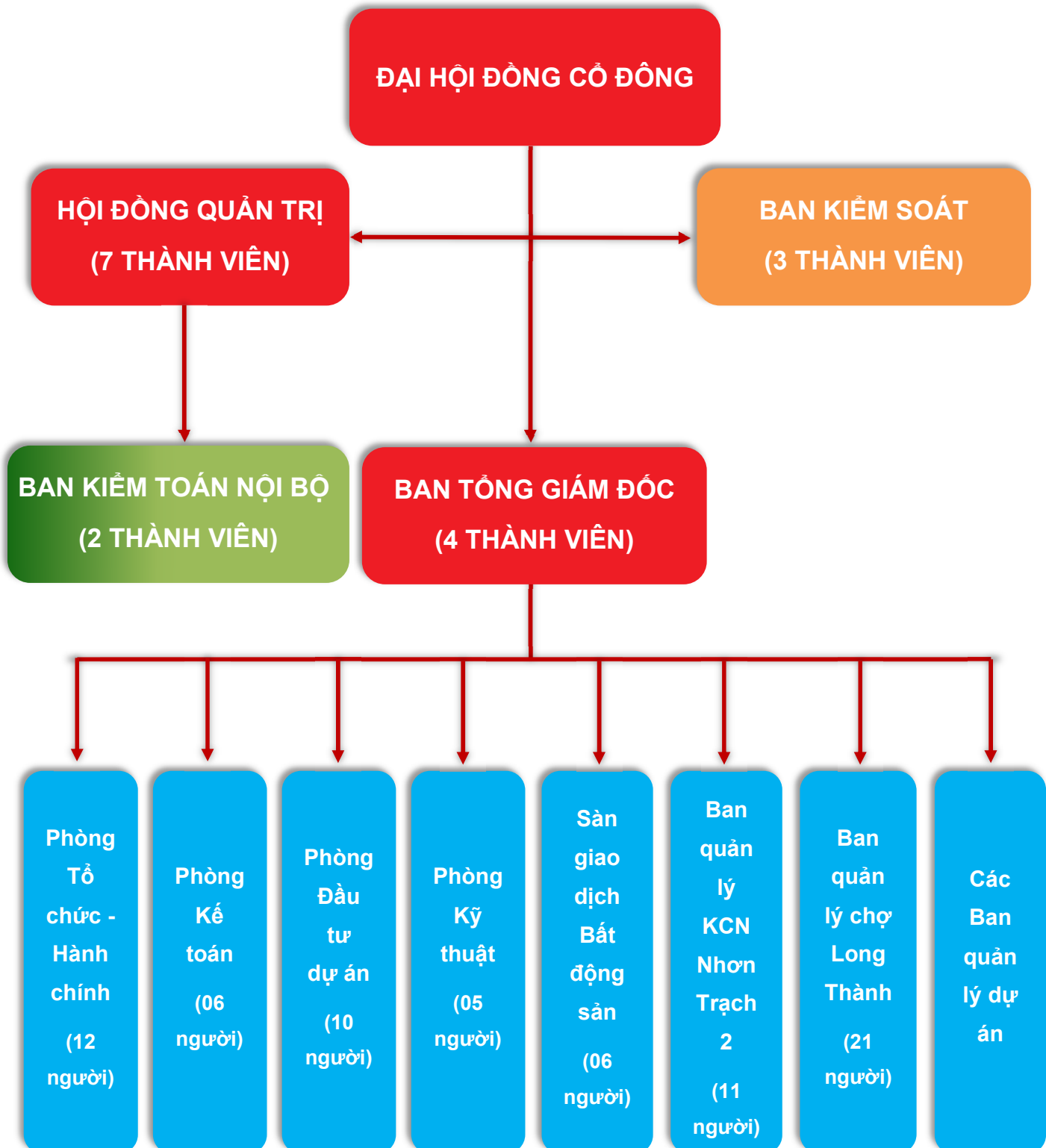
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp và khu dân cư, đầu tư kinh doanh chợ.

Địa bàn kinh doanh chính: Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, cho thuê lại đất và nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức, đầu tư kinh doanh chợ Long Thành tại xã Long Thành và kinh doanh các dự án bất động sản tại tỉnh Đồng Nai.



3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



4. Định hướng phát triển



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Mục tiêu của Công ty là huy động và sử dụng vốn có hiệu quả theo các ngành nghề kinh doanh được cấp phép. Đồng thời nâng cao hiệu quả và tối đa hóa các khoản lợi nhuận, tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực vào sự phồn vinh và phát triển của xã hội, không ngừng phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Tỷ lệ cổ tức giai đoạn năm 2026-2030 là 10% trở lên/ năm. D2D sẽ tiếp tục đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, đầu tư phát triển hạ tầng các khu đô thị mới, đặc biệt là Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai để góp phần giải quyết các vấn đề về nhà ở, phát triển đô thị và giao thông. Bên cạnh đó, D2D sẽ quan tâm đầu tư các dự án nhà ở xã hội và sẽ xem xét xin đầu tư các dự án về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội với tốc độ cao, liên tục trong thời gian dài sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến nguồn tài nguyên và để lại hậu quả về môi trường cho thế hệ tương lai. Do đó, Ủy ban Môi trường và Phát triển của Liên hiệp quốc đã đưa ra mục tiêu phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, mọi hoạt động kinh doanh của D2D đều ít nhiều tác động đến môi trường và cộng đồng xung quanh. Nhận thức được điều đó, Công ty đã và đang xây dựng các kế hoạch, chính sách nhằm đảm bảo thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty còn chủ trương tham gia tích cực các công tác xã hội cộng đồng, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

5. Các rủi ro

**1**

Rủi ro luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do vậy, bên cạnh các quy định pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán,... Công ty còn chịu sự ảnh hưởng từ các thông tư, nghị định, văn bản pháp luật quy định trong lĩnh vực xây dựng của Việt Nam.

Bên cạnh đó, Việt Nam đã và đang tiến hành công cuộc đổi mới và đẩy mạnh hội nhập kinh tế quốc tế để phù hợp với xu thế thế giới. Cùng với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật nên việc thay đổi, điều chỉnh các văn bản pháp lý, các định hướng, chủ trương phát triển kinh tế của Nhà nước diễn ra khá thường xuyên. Những sự thay đổi này có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của công ty.

Vì vậy, công ty luôn chú trọng chủ động nghiên cứu, cập nhật những thay đổi của các chính sách để từ đó điều chỉnh, xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp.

**2**

Rủi ro cạnh tranh

Những năm gần đây, cùng với sự phát triển mạnh của thị trường bất động sản, nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng ngày càng cao, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều. Do đó, sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức trong và ngoài nước, về quản lý, công nghệ và nhân lực là điều khó tránh khỏi. Vì vậy, công ty luôn chủ động tăng cường nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nâng cao chất lượng sản phẩm từ đó nâng cao uy tín trong ngành và tăng hiệu quả công việc.



3

Rủi ro chậm thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, gây ra việc bị chiếm dụng vốn. Những vấn đề này nếu xảy ra đều ảnh hưởng lớn đến hoạt động của các công ty xây dựng nói chung và Công ty D2D nói riêng. Do đó, công ty chú trọng công tác đấu thầu: chọn lựa các dự án có quy mô và thời gian thi công phù hợp với điều kiện của công ty, đánh giá tình hình tài chính và uy tín của chủ đầu tư. Ngoài ra, công ty đưa ra các quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng để hạn chế tối đa thiệt hại.



4

Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

Vật liệu xây dựng là nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu. Trong những năm qua, giá cả một số loại vật liệu xây dựng, đặc biệt thép và cát liên tục biến động. Điều này tác động không nhỏ tới chi phí xây dựng các công trình khiến nhiều doanh nghiệp gặp không ít khó khăn. Do đó, công ty đã chủ động tính toán, dự báo chính xác khối lượng vật tư để giảm thiểu chi phí không cần thiết. Đồng thời, thực hiện đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào thi công và nâng cao trình độ đội ngũ nhân lực.



5

Rủi ro an toàn lao động

Với tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời và ở trên cao, chịu ảnh hưởng trực tiếp điều kiện thời tiết. Do đó, ngành xây dựng là ngành có nhiều nguy cơ xảy ra tai nạn lao động. Nguyên nhân chủ yếu là do người sử dụng lao động không có hệ thống quản lý về an toàn lao động hiệu quả.

Khi xảy ra các sự cố tai nạn, uy tín của công ty trên thương trường cũng sụt giảm. Do đó, công ty chủ động xây dựng quy trình, biện pháp làm việc an toàn; thường xuyên kiểm tra, thay thế, bảo trì thiết bị. Ngoài ra, công ty còn tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động và trang bị phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động.

**6****Rủi ro khác**

Thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh,... bất khả kháng gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của công ty. Để giảm thiểu tổn thất, công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt kịp thời thông tin để xây dựng các biện pháp nhằm bảo đảm thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025**
- 2. Tổ chức và nhân sự**
- 3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2025**
- 4. Tình hình tài chính năm 2025**
- 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**
- 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**
- 7. Hoạt động thi đua khen thưởng**

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

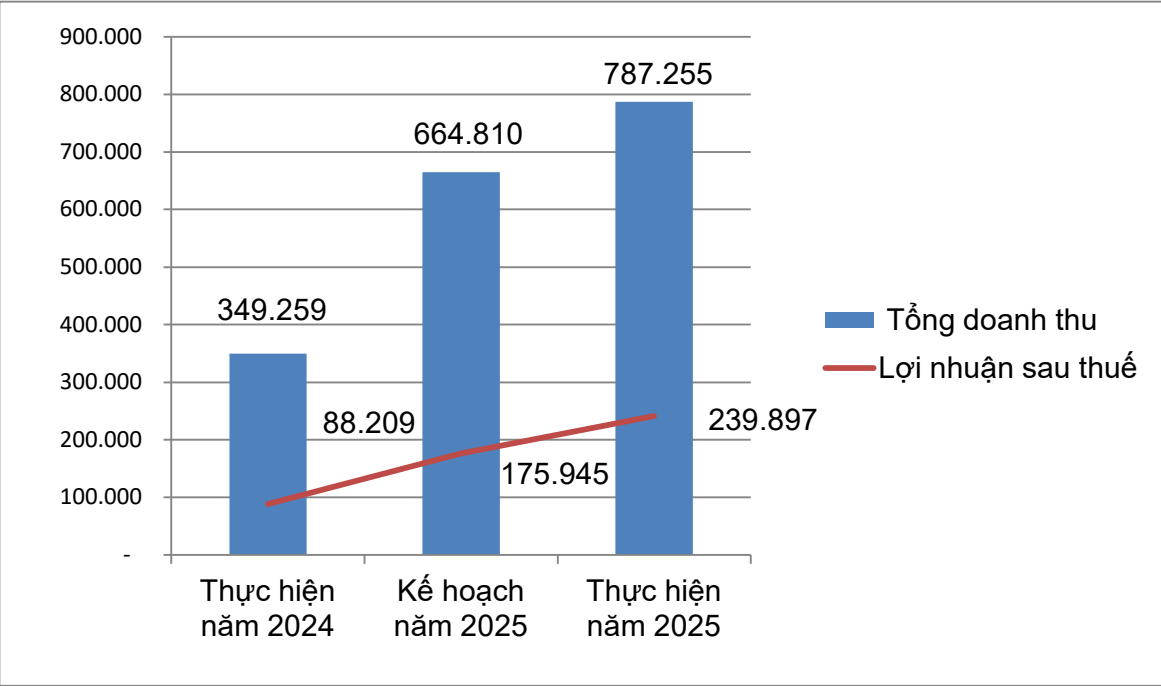
Năm 2025, D2D đạt được những kết quả như sau:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Năm 2025		Tỷ lệ thực hiện năm 2025 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2024	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	349.259	664.810	787.255	225,41	118,42
2	Lợi nhuận trước thuế	110.701	218.565	301.055	271,95	137,74
3	Lợi nhuận sau thuế	88.209	175.945	239.897	271,96	136,35
4	Nộp Ngân sách	69.107	58.729	147.848	213,94	251,75
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	119.793	547.310	106.183	88,64	19,40
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	22,30	43,99	57,87	259,51	131,55
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	5,74		16,44	286,41	

Tổng doanh thu năm 2025 đạt 787.255 triệu đồng, đạt 118,42% kế hoạch năm và 225,41% so với năm 2024. Trong đó, cơ cấu doanh thu của công ty, doanh thu chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức là lớn nhất, chiếm 85,59% tổng doanh thu; tiếp theo là doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 chiếm 9,85% tổng doanh thu; doanh thu cho thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức chiếm 1,80% tổng doanh thu; doanh thu từ kinh doanh bất động sản khác chiếm 1,95% tổng doanh thu; còn lại là doanh thu hoạt động tài chính chiếm 0,8% tổng doanh thu. Năm 2025, lợi nhuận sau thuế đạt 239.897 triệu đồng, đạt 136,35% kế hoạch năm và 271,96% so với năm 2024. Tổng doanh thu năm 2025 chủ yếu từ việc chuyển quyền thuê lại đất (29,73 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức. Lợi nhuận năm 2025 chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh của việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức và từ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

Đvt: Triệu đồng



2. Tổ chức và nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Hồ Đức Thành	Tổng giám đốc	0	0	Người đại diện theo pháp luật, người công bố thông tin
2	Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng giám đốc	4.260	0,01	
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	0	0	
4	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	0	0	
5	Trương Lưu	Kế toán trưởng	0	0	
Cộng			4.260	0,01	

b. Những thay đổi trong Ban điều hành:

Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc đối với ông Hà Quan Dũng kể từ ngày 15/07/2025.

Tổng giám đốc**Hồ Đức Thành****Ngày sinh:** 14/01/1964**Nơi sinh:** TP.Vinh, tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Năm 1988 - 1995	Nhân viên phòng Tài chính, Sở Tài chính Đồng Nai.
Năm 1995 - 2003	Phó phòng Nghiệp vụ 3 Cục quản lý vốn và TSNN tỉnh Đồng Nai.
Năm 2003 - 2005	Kế toán trưởng Công ty D2D.
Năm 2006 - tháng 04/2009	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2009 - 04/2010	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2010 - 04/2011	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2011 - 04/2016	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.
Tháng 04/2016 - 09/2017	Chủ tịch HĐQT Công ty D2D.
Tháng 09/2017 - nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Trần Thị Kim Thu****Ngày sinh:** 18/03/1975**Nơi sinh:** TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ QTKD, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Năm 1999 - 2007 Nhân viên kế toán Công ty CP Đồng Tiến.

Năm 2007 - 2008 Nhân viên kế toán Công ty D2D.

Năm 2008 - tháng 04/2016 Phó phòng Kế toán Công ty D2D.

Tháng 04/2016 - 01/2018 Thành viên HĐQT, Phó phòng Kế toán Công ty D2D.

Tháng 02/2018 – 04/2025 Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Tháng 04/2025 – nay Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Hồ Đình Thái****Ngày sinh:** 15/03/1969**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Tháng 04/1994 - 12/2005	Phó phòng Kỹ thuật, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.
Tháng 01/2006 - 04/2011	Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty D2D.
Tháng 04/2011 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Phó Tổng giám đốc**Nguyễn Văn Hiếu****Ngày sinh:** 15/12/1974**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân luật, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Tháng 07/2002 - 08/2005	Cán bộ Phòng tổng hợp, Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2.
Tháng 08/2005 - 03/2007	Cán bộ Ban quản lý dự án Khu dân cư đường 5, Công ty D2D.
Tháng 04/2007 - 06/2011	Trưởng phòng Tổ chức - Hành chính, Công ty D2D.
Tháng 07/2011 - 05/2014	Trưởng Ban quản lý KCN Nhơn Trạch 2, Công ty D2D.
Tháng 06/2014 - nay	Phó Tổng giám đốc Công ty D2D.

Kế toán trưởng**Trương Lưu****Ngày sinh:** 22/04/1967**Nơi sinh:** Tỉnh Nghệ An**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Năm 1990 - 1991	Nhân viên kế toán, Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
Năm 1991 - 1995	Kế toán trưởng Ban xây dựng cơ bản, Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai.
Năm 1995 - 1997	Kế toán tổng hợp, Xí nghiệp liên doanh bia Power Đồng Nai.
Năm 1997 - 1998	Kế toán tổng hợp, Cơ sở sản xuất bia thuộc Donafoods.
Năm 1998 - 2005	Phó phòng Kế toán thống kê, Công ty bia nước giải khát Đồng Nai.
Năm 2005 - 2007	Phụ trách tài chính Tổng công ty Viễn thông quân đội, Chi nhánh Đồng Nai.
Tháng 03/2007 - 03/2008	Nhân viên kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2008 - 04/2010	Phó phòng kế toán Công ty D2D.
Tháng 04/2010 - 04/2021	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty D2D.
Tháng 04/2021 - nay	Kế toán trưởng Công ty D2D.

c. Tổng số nhân viên:

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
1	Lao động có trình độ Trung cấp, Đại học trở lên	50
2	Lao động khác	28
Tổng số nhân viên		78

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2025**a. Hoạt động đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp:**

STT	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Vốn góp theo vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ tức năm 2025 dự kiến (%)
	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
1	Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa	214.500	214.500	39	0
	Cộng	214.500	214.500		
	Đầu tư tài chính				
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250	18.000	2,57	0
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	8.750	5.000	5	15
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	4.051	1,35	16
4	Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	11.200	11.200	3,97	0
5	Công ty CP BOT 319 Cùrig Thuận CTI	20.250	20.250	10	0
6	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	36.000	36.000	9	0
	Cộng	97.450	94.501		

❖ **Tình hình góp vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2025:**

- Ngày 02/07/2025, Công ty D2D thực hiện xong việc góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa như sau:

Góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa để thực hiện *Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3* tại phường Đông Ninh Hòa và xã Bắc Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty D2D góp 214.500 triệu đồng, tương ứng là 39% vốn điều lệ (550.000 triệu đồng) của Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa.

- Ngày 12/11/2025, Công ty D2D thực hiện toàn bộ 250.000 quyền mua cổ phiếu SDV của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với tổng giá trị mua cổ phiếu SDV là 6.250 triệu đồng.

❖ **Tình hình thoái vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2025:**

Không có.

❖ **Cổ tức được chia trong năm 2025 là 1.398.147.710 đồng, bao gồm:**

- Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức năm 2025 - 16%): 648.147.710 đồng.
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức năm 2024 - 30%): 750.000.000 đồng.

b. Tình hình thực hiện các dự án năm 2025:

Năm 2025, Công ty D2D tiếp tục triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án như sau:

1. *Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2*
2. *Dự án Chợ Long Thành*
3. *Dự án Khu dân cư Lộc An*
4. *Dự án Nhà ở xã hội Lộc An*
5. *Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất*
6. *Dự án Khu công nghiệp Châu Đức*
7. *Dự án Nhà xưởng Châu Đức*
8. *Dự án 54 căn nhà liên kế Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.*

1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. **Địa điểm:** Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích dự án:** 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,72 ha. Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất là 281,72 ha, đạt tỷ lệ 100% diện tích đất cho thuê.

3. **Tổng số nhà đầu tư** vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 là 54 doanh nghiệp bao gồm 45 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 502.918 triệu đồng.

5. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
- Duy tu, bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 437 triệu đồng.
- Thảm bê tông nhựa cải tạo mặt đường 7A với chi phí thẩm tra báo cáo kinh tế kỹ thuật là 12 triệu đồng.
- Sơn cổng chào khu công nghiệp với chi phí là 129 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư Nhà máy xử lý nước thải, giai đoạn 3 - phân kỳ 2 (năm 2024, 2025) với giá trị đầu tư là 15.805 triệu đồng.
- Cải tạo, nâng cấp chất lượng nước thải sau xử lý từ cột B lên cột A tại nhà máy xử lý nước thải với chi phí là 2.124 triệu đồng.
- Lắp đặt trạm bơm công suất 300 m³/h với chi phí bảo hành là 19 triệu đồng.
- Thảm nhựa bù lún đường 5C (năm 2023) với chi phí bảo hành là 40 triệu đồng.
- Hồ điều hòa công viên đường 7A-7B (năm 2024) với chi phí bảo hành là 25 triệu đồng.
- Xây dựng cống D1200 thoát nước mưa ngang đường và duy tu thảm nhựa bù lún mặt đường 7A (năm 2024) với chi phí bảo hành là 26 triệu đồng.
- Sửa chữa hố ga, mương thu nước hệ thống thoát nước mưa đường 7A (năm 2024) với chi phí bảo hành là 36 triệu đồng.
- Cải tạo tuyến ống nước thải HDPE DN400 đường 6A (năm 2022) với chi phí bảo hành là 287 triệu đồng.
- Cải tạo và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống các trụ nước phòng cháy chữa cháy tại khu công nghiệp (năm 2022) với chi phí bảo hành là 155 triệu đồng.



2 Dự án Chợ Long Thành:

1. **Địa điểm:** Ấp Cầu Xéo, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích chợ:** 2,152 ha.

3. Chợ Long Thành được đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh), chợ cá (76 điểm kinh doanh), chợ đầu mối (điểm kinh doanh).

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 129.034 triệu đồng.

5. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

- Bảo trì trạm xử lý nước thải với chi phí là 415 triệu đồng.

- Nạo vét hồ ga các tuyến thoát nước của khu dân cư với chi phí là 286 triệu đồng.

**3 Dự án Khu dân cư Lộc An:**

1. **Địa điểm:** Xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích dự án:** 41,166 ha.

3. **Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2008 dự kiến đến năm 2025.

4. **Tổng mức đầu tư dự án:** 515.861 triệu đồng.
5. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 429.194 triệu đồng.
6. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:
 - Trồng cây xanh công viên 7 với chi phí bảo hành là 35 triệu đồng.
 - Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường với chi phí là 136 triệu đồng.
 - Tiếp tục đầu tư Nhà trẻ Mẫu giáo (năm 2024) với giá trị đầu tư là 4.219 triệu đồng.
 - Tiếp tục đầu tư Trường tiểu học (năm 2024) với giá trị đầu tư là 2.574 triệu đồng.
 - Tiếp tục đầu tư Trạm y tế (năm 2023) với giá trị đầu tư là 169 triệu đồng.
 - Tiếp tục đầu tư Nhà liên kế phố- 30 căn (năm 2019) với giá trị đầu tư là 267 triệu đồng.
 - Thẩm định giá cho thuê khu đất y tế với chi phí là 87 triệu đồng.



4 Dự án Nhà ở xã hội Lộc An (4 khối 10 tầng):

1. **Địa điểm:** Xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. **Quy mô diện tích dự án:** 3,61 ha.

3. **Tổng mức đầu tư dự án:** 967.328 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 2.721 triệu đồng.

5. Các hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Tư vấn đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng với chi phí là 236 triệu đồng.
- Thí nghiệm thử tĩnh đất nền và khảo sát địa chất với chi phí là 246 triệu đồng.
- Lập bản đồ địa chính khu đất phục vụ giao đất với chi phí là 8 triệu đồng.
- Lập, thẩm định, thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi với chi phí là 1.206 triệu đồng.
- Lắp đặt chốt bảo vệ với chi phí là 137 triệu đồng.

5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

1. **Địa điểm:** Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

2. **Quy mô diện tích dự án:** 30,27 ha.

3. **Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2007 dự kiến đến năm 2027.

4. **Tổng mức đầu tư dự án:** 1.952.169 triệu đồng.

5. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 585.564 triệu đồng.

6. Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:

- Giai đoạn 1 (16,14 ha): Đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường giao thông, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, cấp nước, thoát nước, cây xanh tại Khu dân cư phía Bắc (6,66 ha) và Khu dân cư phía Nam (9,48 ha).
- Giai đoạn 2: quy mô diện tích 14,13 ha.

7. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng là 10.755 triệu đồng.
- Thẩm tra lại dự toán hệ thống kỹ thuật khu dân cư phường Thống Nhất với chi phí là 33 triệu đồng.
- Vệ sinh lòng lề đường và các khu đất trống; xử lý thoát nước, vét hồ ga, thông cống; cắt tỉa chăm sóc cây xanh, thảm cỏ; làm rào chắn các khu đất đã được bồi thường; sơn vạch giao thông đường với chi phí là 494 triệu đồng.

- Sửa chữa vỉa hè - khu phía nam với chi phí là 219 triệu đồng.
- Công viên cây xanh CX1 với giá trị đầu tư là 237 triệu đồng.
- Sửa chữa Nhà văn phòng D2D tại H22, đường Võ Thị Sáu để cho thuê (năm 2024) với chi phí là 812 triệu đồng
- Công viên cây xanh CX3 (năm 2023) với chi phí bảo hành là 47 triệu đồng.
- Lát gạch vỉa hè đường số 1, 2, 7 (năm 2024) với chi phí bảo hành là 5 triệu đồng.



6 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

1. **Địa điểm:** Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.
2. **Quy mô diện tích đất cho thuê lại:** 53,08 ha, diện tích đất đã cho thuê là 47,96 ha, đạt tỷ lệ 90,35%.
3. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 786.874 triệu đồng.
4. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.

**7****Dự án Nhà xưởng Châu Đức (Nhà xưởng cho thuê - D2D):**

1. **Địa điểm:** Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

2. **04 nhà xưởng A1, A2, A3, A4:**

- Quy mô diện tích dự án: 25.361,3 m².
- Tổng mức đầu tư dự án: 87.981 triệu đồng

3. **06 nhà xưởng B1, B2, B3, B4, B5, B6:**

- Quy mô diện tích dự án: 47.996,3 m².
- Tổng mức đầu tư dự án: 233.205 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 142.148 triệu đồng.

5. Các công trình, hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Duy tu nhà xưởng A1, A2 với chi phí là 323 triệu đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng 06 xưởng (B1, B2, B3, B4, B5, B6) là 2.922 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng 06 xưởng (B1, B2, B3, B4, B5, B6) là 60.433 triệu đồng.
- Chi phí bảo hiểm rủi ro xây dựng 06 xưởng là 148 triệu đồng.
- Nền xưởng A2 và vách ngăn văn phòng xưởng A2 (năm 2023) với chi phí bảo hành là 44 triệu đồng.
- Bê tông nền nhà xưởng A1, A3, A4 (năm 2023) với chi phí bảo hành là 135 triệu đồng.



8

Dự án 54 căn nhà liên kế Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:

1. **Địa điểm:** Xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Hình thức đầu tư:** Hợp tác đầu tư với Công ty CP Sonadezi Châu Đức để đầu tư kinh doanh xây dựng 54 căn nhà liên kế (15 căn LH52, 16 căn LH53, 15 căn LH54, 8 căn LH55) thuộc dự án *Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại (xây dựng nhà thô) tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.*

3. **Tổng mức đầu tư dự án:** 64.145 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 61.561 triệu đồng.

5. Các hạng mục thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Chi phí bảo hành thi công 8 căn nhà liên kế lô LH55 (từ LH55-1 đến LH55-8) phần thô với là 399 triệu đồng.
- Chi phí kiểm toán là 65 triệu đồng.



4. Tình hình tài chính năm 2025

a. Tình hình tài chính:

Cùng với nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, sự đồng hành, tin nhiệm và hỗ trợ của chính quyền địa phương, các đối tác, cổ đông, đến nay, vốn chủ sở hữu đạt 720.183 triệu đồng. Năm 2025, doanh thu thuần đạt 780.962 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 301.055 triệu đồng. Doanh thu chủ yếu đến từ việc chuyển quyền thuê lại đất (29,73 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức.

Đvt: Triệu đồng

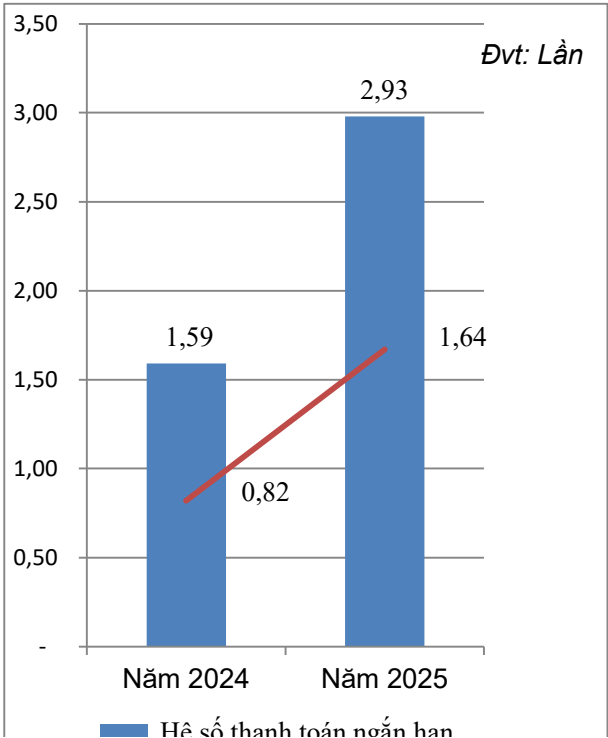
STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Vốn điều lệ	303.048	303.048	0
2	Tổng giá trị tài sản	1.516.266	1.401.891	(7,54)
3	Vốn chủ sở hữu	746.799	720.183	(3,56)
4	Tổng doanh thu	349.259	787.255	125,41
5	Doanh thu thuần	346.321	780.962	125,50
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	112.680	301.896	167,92

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
7	Lợi nhuận khác	(1.979)	(841)	(57,51)
8	Lợi nhuận trước thuế	110.701	301.055	171,95
9	Lợi nhuận sau thuế	88.209	239.897	171,96
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	2.426	7.520	209,98
11	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	84	50	(40,48)

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

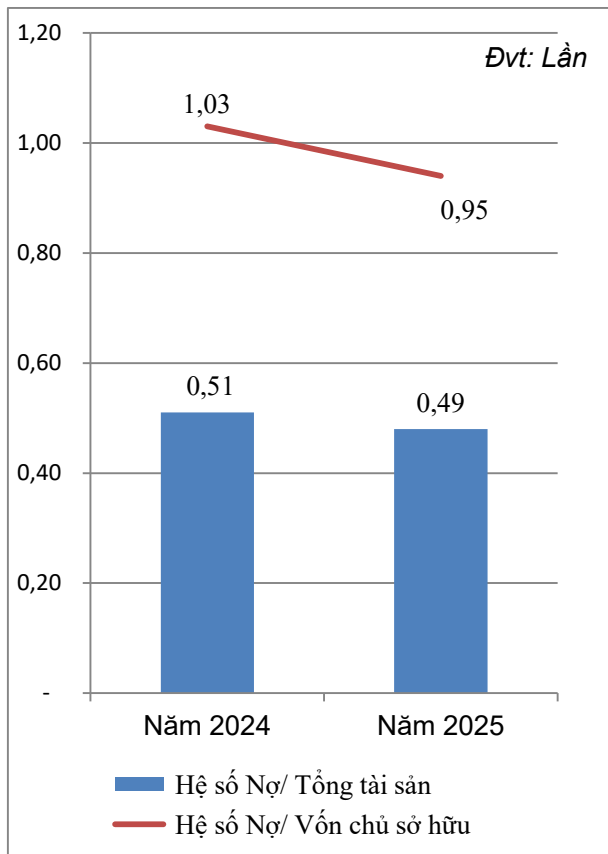
STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	1,59	2,93
	Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0,82	1,64
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,51	0,49
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,03	0,95
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,23	0,54

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2024	Năm 2025
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	0,25	0,31
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,22	0,58
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,06	0,16
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	0,33	0,39



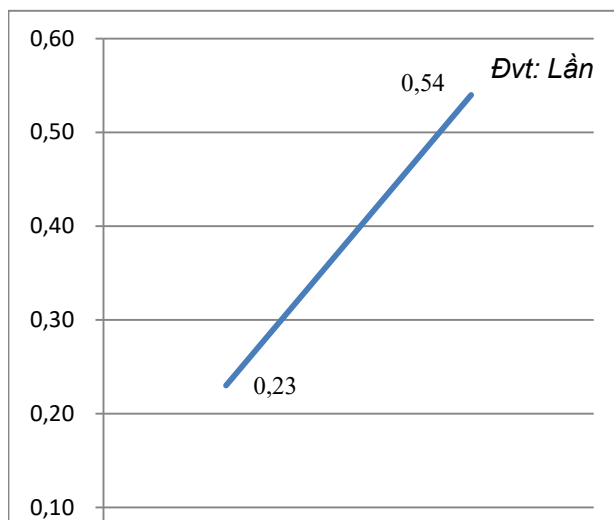
Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2025 của D2D tăng, lần lượt đạt mức 2,93 lần và 1,64 lần, tương ứng tăng 1,34 lần và 0,82 lần so với năm 2024. Vào thời điểm cuối năm 2025, tài sản ngắn hạn giảm 82.792 triệu đồng (tương ứng giảm 21,23%) so với cùng kỳ năm trước trong khi nợ ngắn hạn giảm 140.972 triệu đồng (tương ứng giảm 57,33%) so với cùng kỳ năm trước.



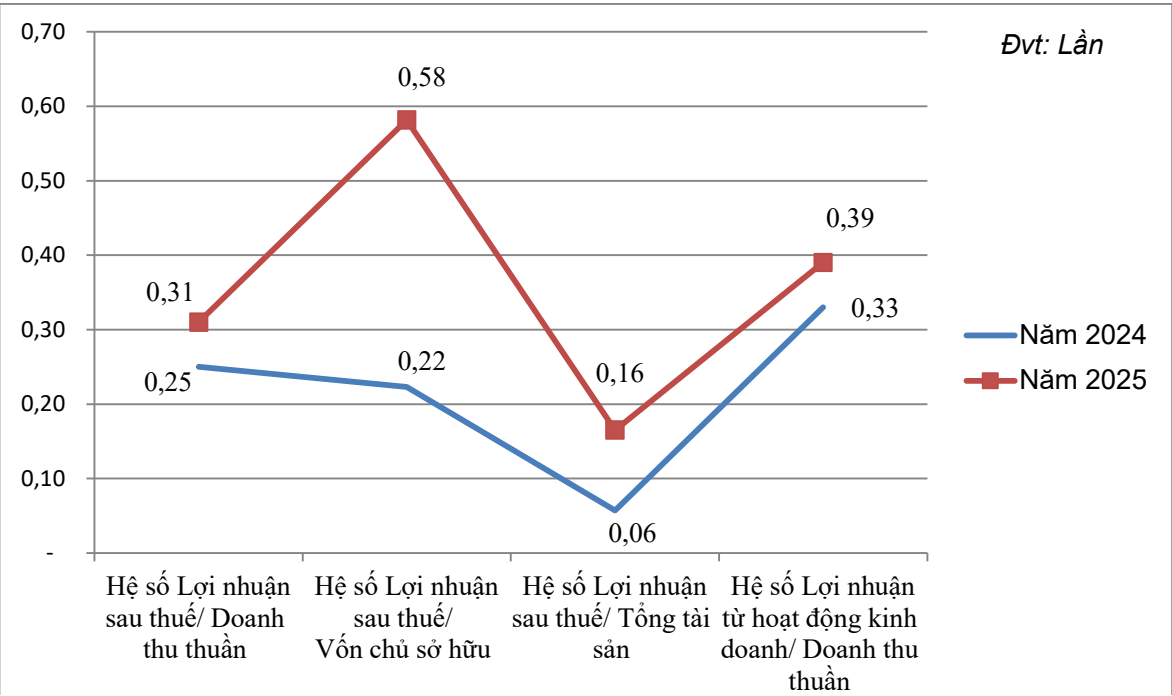
Cơ cấu nguồn vốn

Nợ và vốn chủ sở hữu là hai nguồn vốn cơ bản để tài trợ vốn cho hoạt động của mỗi doanh nghiệp. Năm 2025, hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu giảm 0,08 lần so với năm 2024. Nợ phải trả giảm, phát sinh chủ yếu từ “Người mua trả tiền trước ngắn hạn” và “Phải trả ngắn hạn khác” từ việc nhận trả trước và nhận đặt cọc chuyển quyền thuê lại đất tại KCN Châu Đức của khách hàng. Vốn chủ sở hữu giảm do thanh toán cổ tức năm 2024 (84% mệnh giá cổ phần).



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Với đặc thù của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổng tài sản của công ty thường rất lớn. Do vậy, chỉ số năng lực hoạt động thường thấp hơn so với các ngành khác. Năm 2025, chỉ số này của D2D tăng 0,31 lần so với năm 2024.



Khả năng sinh lời

So với năm 2024, hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần năm 2025 tăng 0,06 lần; hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần năm 2025 tăng 0,06 lần; hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu năm 2025 tăng 0,36 lần; hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản năm 2025 tăng 0,1 lần. Nguyên nhân là trong năm 2025, công ty thực hiện việc chuyển quyền thuê lại đất (29,73 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:

STT	Thông tin cổ phần	
1	Số lượng cổ phần phát hành	30.304.758 cổ phần
2	Số lượng cổ phần đang lưu hành	30.259.742 cổ phần
3	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
4	Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	30.304.758 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 12/03/2026:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	17.534.160	57,86	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,15	1	1	0
5	Cổ đông khác	12.725.582	41,99	2.247	34	2.213
	Trong nước	11.471.412	37,85	2.176	15	2.161
	Nước ngoài	1.254.170	4,14	71	19	52
Cộng		30.304.758	100	2.249	36	2.213
Trong đó	Trong nước	29.050.588	95,86	2.178	17	2.161
	Nước ngoài	1.254.170	4,14	71	19	52

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Không có.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 45.016 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: Không có.

e. Các chứng khoán khác: Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

Bảng chi tiết: Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp

Ranh giới của Tổ chức: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2

Nhóm	Danh mục phát thải/ hấp thụ GHG		Hoạt động phát thải/ loại bỏ trong thực tế (Nguồn của nhà máy)	Đánh giá nguồn gián tiếp (S/NS)	CO ₂ (Ton of CO ₂ e)	CH ₄ (Ton of CO ₂ e)	N ₂ O (Ton of CO ₂ e)	CFC (R-22)	HFC (R-32, R-125)	Các khí khác (nếu có)	Tổng phát thải khí nhà kính - Total GHG emission (Ton of CO ₂ e)	Tổng phát thải khí nhà kính từ sinh khối - Total GHG from Biomass emission (Ton of CO ₂ e)	Độ không chắc chắn - định lượng Quantitative Uncertainty	Độ không chắc chắn - định tính Qualitative Uncertainty
Phạm vi 1: Phát thải khí nhà kính trực tiếp														
1. Phát thải/hấp thụ trực tiếp	1	Nhóm 1												
	1.1	Máy móc thiết bị cố định (nhiên liệu hóa thạch)	Không có	N/A	21,5750578	0,035564736	0,051856435				21,662478971			
	1.2	Động cơ đốt trong của thiết bị di động/xe (nhiên liệu hóa thạch)	A.2.1 Xăng: xe đưa rước, xe con công ty.... A.2.2 DO: xe đưa rước, xe con công ty....	N/A	125,453	1,124	1,551				128,128			
	1.3	Phát thải/hấp thụ trực tiếp theo quy trình công nghệ của từng ngành sản xuất (VD: sản xuất xi măng, giấy..)	A.3.1 Xử lý nước thải (các doanh nghiệp trong KCN)	N/A	217,523						217,523			
	1.4	Phát thải do các hoạt động khác của con người (VD: rò rỉ từ máy lạnh, bình CO ₂ ; sử dụng phân bón...)	A.4.1 Canteen (LPG)	N/A				0,37465	1,054783	2,42366	3,853			
	1.5	Do các hoạt động sử dụng đất	Không có	N/A										
	1.6	Phát thải do sử dụng nhiên liệu sinh học	Không có	N/A										
		Các nguồn hấp thụ khác (cây xanh, hồ nước)		N/A										
Phạm vi 2: Phát thải khí nhà kính gián tiếp từ việc tiêu thụ năng lượng														
2. Phát thải gián tiếp từ việc nhập năng lượng	2	Nhóm 2												
	2.1	Mua điện từ điện lực/điện mặt trời	Sử dụng điện lưới								1.531,10			
	2.2	Các dạng năng lượng khác (hơi, nhiệt...)												
Tổng										1.902,27				

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:**a. Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:**

Việc tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả không chỉ góp phần làm giảm chi phí cho doanh nghiệp mà còn phù hợp với mục tiêu của Chính phủ, đảm bảo an ninh năng lượng, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, khi biến đổi khí hậu xảy ra mạnh mẽ thì vấn đề tiết kiệm năng lượng không phải là chuyện của riêng ngành xây dựng. Đó là công việc chung của mọi ngành, nếu không chung tay góp sức, thì kết quả rất hạn chế. Nhận thức được điều đó, D2D đã nghiên cứu, xây dựng những chính sách và biện pháp góp phần tiết kiệm, giảm thiểu năng lượng không cần thiết. Cụ thể, trong năm 2025, công ty đã tiêu thụ các nguồn năng lượng như sau:

STT	Năng lượng sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2025
1	Điện (kwh)	1.326.011
2	Xăng (lít)	27.000

b. Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả:

Không có.

c. Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng:

Không có.

6.4. Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm):**a. Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:**

Tiết kiệm nước không chỉ tiết kiệm chi phí mà còn giúp bảo vệ môi trường và phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững mà Liên Hiệp Quốc đã đề ra. D2D đã tính toán, thực hiện những chính sách góp phần giảm thiểu lượng nước tiêu thụ. Cùng với đó, công ty thường xuyên tuyên truyền cho người lao động về việc tiết kiệm nước để nâng cao ý thức của nhân viên. Cụ thể, năm 2025, công ty đã sử dụng nguồn nước cấp và nước ngầm như sau:

STT	Nước sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2025
1	Nước cấp (m ³)	29.492
2	Nước ngầm (m ³)	0

b. Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng:

Không có.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường không chỉ là thực hiện nghĩa vụ về pháp luật, mà còn giúp bảo tồn môi trường trong lành cho thế hệ sau tồn tại và phát triển. Ngoài ra, bảo vệ môi trường còn góp phần giúp công ty phát triển bền vững, kiểm soát ô nhiễm, tiết kiệm chi phí và quan trọng nhất là tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên khó tái tạo. Do đó, D2D chủ động kiểm soát và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường. Đồng thời, công ty còn đưa ra các chính sách bảo vệ trường nhằm bảo đảm trong quá trình hoạt động tuân thủ đúng theo quy định pháp luật về môi trường.

a. Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

01 lần.

b. Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Số tiền là 710 triệu đồng.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:**a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:**

1	Số lượng lao động (người)	78
2	Mức lương trung bình đối với người lao động (đồng/tháng/người)	52.694.900

b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:**Chính sách tiền lương:**

Chế độ tiền lương được trả theo nguyên tắc đảm bảo sự phù hợp với trình độ, năng lực và vị trí việc làm của mỗi nhân viên. Do đó, công ty thực hiện chi trả tiền lương cho người lao động theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ, Thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28/04/2025 của Bộ Nội vụ, Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/09/2025 của Chính phủ để bảo đảm chất lượng cuộc sống cho cán bộ công nhân viên (CBCNV) trong công ty. Ngoài ra, công ty còn có các khoản lương bổ sung, tiền thưởng và các chế độ khác cho người lao động vào các dịp Lễ, Tết.

Chính sách phúc lợi:

Cấp ủy chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (41 đảng viên), chi đoàn thanh niên (05 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (78 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ; thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ; tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức; thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn Năng suất - Chất lượng - Hiệu quả với quyền lợi của người lao động; luôn quan tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức tham quan du lịch Trung Quốc, tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết và chi hiếu, hỉ,...

c. Hoạt động đào tạo người lao động:

Theo Luật Giáo dục nghề nghiệp, doanh nghiệp có trách nhiệm chính trong việc đào tạo cho người lao động. Để đáp ứng kịp thời với tốc độ phát triển của nền kinh tế và công nghệ hiện tại, công ty cần đẩy mạnh tập trung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động. Trong năm 2025, công ty D2D đã cử 06 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 35 triệu đồng.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Đối với D2D, công tác xã hội - từ thiện không chỉ là trách nhiệm mà còn nằm trong triết lý kinh doanh. Sau 33 năm thành lập và phát triển, với sự tăng trưởng và đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường và địa phương, ngoài việc nâng cao hiệu quả kinh doanh, công ty nhận thấy trách nhiệm đền đáp và chia sẻ. Vì vậy, Công ty D2D thường xuyên đóng góp, ủng hộ các chương trình xã hội cộng đồng như hỗ trợ Hội khuyến học 300 triệu đồng/năm, hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng tại địa phương, đóng góp quỹ doanh nhân với an ninh trật tự, hỗ trợ công tác tuần tra bảo vệ an ninh trật tự, hỗ trợ cho các gia đình chính sách, hộ nghèo, hộ khó khăn nhân dịp Tết,... góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2025, công ty chi đóng góp công tác xã hội cộng đồng là 5.172 triệu đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Không có.

7. Hoạt động thi đua khen thưởng

Năm 2025, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đạt được những thành tích như sau:

1. Tập thể công ty đạt "Tập thể lao động tiên tiến năm 2025".
2. Chi bộ đạt ""Tổ chức cơ sở Đảng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ" với 07 Đảng viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và 34 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ.
3. Các Phòng, Ban của công ty có 07 tập thể đạt "Tập thể lao động tiên tiến".
4. Công ty xét duyệt được 16 cá nhân đạt danh hiệu "Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở" và 61 cá nhân đạt danh hiệu "Lao động tiên tiến".



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025**
- 2. Tình hình tài chính năm 2025**
- 3. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ IV (2021-2026)**
- 4. Kế hoạch phát triển năm 2026 và nhiệm kỳ V (2026-2031)**
- 5. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2026**
- 6. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2026**
- 7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025, Công ty D2D có doanh thu chủ yếu từ việc chuyển quyền thuê lại đất (29,73 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức. Ngoài ra, D2D có nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê lại đất tại dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và hoạt động kinh doanh chợ tại dự án *Chợ Long Thành*. Công ty cũng có thêm doanh thu từ việc cho thuê 04 nhà xưởng tại dự án *Nhà xưởng cho thuê – D2D* tại Khu công nghiệp Châu Đức.

Dưới sự lãnh đạo của Cấp ủy chi bộ và Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty D2D đã tương đối hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 136,35% so với kế hoạch, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức đáng kể cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội cộng đồng.

2. Tình hình tài chính năm 2025

a. Tình hình tài sản:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	389.993	307.201	(21,23)
2	Tài sản dài hạn	Triệu đồng	1.126.273	1.094.690	(2,80)
Tổng cộng tài sản			1.516.266	1.401.891	(7,54)

Tổng giá trị tài sản giảm từ 1.516.266 triệu đồng xuống 1.401.891 triệu đồng (giảm 114.375 triệu đồng, tương đương giảm 7,54%), phát sinh chủ yếu từ việc thanh toán cổ tức năm 2024.

“Tài sản ngắn hạn” giảm từ 389.993 triệu đồng xuống 307.201 triệu đồng (giảm 82.792 triệu đồng, tương đương giảm 21,23%), phát sinh chủ yếu do “Hàng tồn kho” giảm từ 187.305 triệu đồng xuống 135.477 triệu đồng (giảm 51.828 triệu đồng), chủ yếu từ khoản như sau:

- “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” giảm từ 76.798 triệu đồng xuống 27.948 triệu đồng (giảm 48.850 triệu đồng) chủ yếu do hoàn thành đầu tư xây dựng Trường Tiểu học (31.130 triệu đồng) và Nhà trẻ Mẫu giáo (26.842 triệu đồng) tại dự án *Khu dân cư Lộc An* nên chuyển sang “Bất động sản đầu tư”.

“Tài sản dài hạn” giảm từ 1.126.273 triệu đồng xuống 1.094.690 triệu đồng (giảm 31.583 triệu đồng, tương đương giảm 2,8%), phát sinh chủ yếu từ các khoản như sau:

- “Các khoản phải thu dài hạn” tăng từ 11.052 triệu đồng lên 42.783 triệu đồng (tăng 31.731 triệu đồng) do việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án nhà ở xã hội Lộc An.

- “Bất động sản đầu tư” tăng từ 343.164 triệu đồng lên 404.005 triệu đồng (tăng 60.841 triệu đồng) chủ yếu do đầu tư điện, đường ống và phụ trợ, thiết bị công nghệ nhà máy xử lý nước thải (26.170 triệu đồng) tại dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2; đầu tư Trường Tiểu học tại Khu dân cư Lộc An (31.130 triệu đồng); đầu tư Nhà trẻ mẫu giáo tại Khu dân cư Lộc An (26.842 triệu đồng).

- “Tài sản dở dang dài hạn” (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang) tăng từ 17.632 triệu đồng lên 28.195 triệu đồng (tăng 10.563 triệu đồng) chủ yếu do hoàn thành đầu tư điện, đường ống và phụ trợ, thiết bị công nghệ nhà máy xử lý nước thải nên chuyển sang “Bất động sản đầu tư” (giảm 16.106 triệu đồng); đầu tư nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức (tăng 26.685 triệu đồng).

- “Đầu tư tài chính dài hạn” tăng từ 84.711 triệu đồng lên 307.804 triệu đồng (tăng 223.093 triệu đồng), phát sinh chủ yếu do góp vốn đầu tư vào Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa (214.500 triệu đồng) và mua thêm 250.000 cổ phần SDV của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (6.250 triệu đồng).

- “Tài sản dài hạn khác” giảm từ 587.641 triệu đồng xuống 233.812 triệu đồng (giảm 353.829 triệu đồng), phát sinh chủ yếu do “Chi phí trả trước dài hạn” giảm từ 523.362 triệu đồng xuống 175.779 triệu đồng (giảm 347.583 triệu đồng), trong đó chủ yếu từ việc chuyển quyền thuê lại đất (29,73 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức.

b. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định và bất động sản đầu tư:

1. Tài sản cố định hữu hình tăng 33 triệu đồng, bao gồm:

- Thiết bị quản lý: Tăng 39 triệu đồng do mua máy tính để bàn đồng bộ DELL TOWER ECT1250 tại Sàn giao dịch bất động sản.
- Nhà cửa, vật kiến trúc: Điều chỉnh giảm 3 triệu đồng do đầu tư Nhà văn phòng D2D tại số 47, đường D9.
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Điều chỉnh giảm do lắp đặt đường dây trung thế ngầm & TBA 3P-250kVA cấp điện cho Nhà văn phòng D2D tại số 47, đường D9.

2. Bất động sản đầu tư tăng 88.321 triệu đồng, bao gồm:

a. Bất động sản đầu tư (Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2) tăng 30.057 triệu đồng, trong đó:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 1.017 triệu đồng do đầu tư công trình cổng chào KCN (5 cổng) (397 triệu đồng); nâng cấp nhà máy xử lý nước thải đạt cột A (QCVN 40:2011/BTNMT) - Nhà pha chế than hoạt tính (620 triệu đồng).

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 29.040 triệu đồng do đầu tư điện, đường ống và phụ trợ, thiết bị công nghệ nhà máy xử lý nước thải (26.170 triệu đồng); nâng cấp nhà máy xử lý nước thải đạt cột A (QCVN 40:2011/BTNMT) (2.884 triệu đồng); điều chỉnh giảm đầu tư tuyến ống thoát nước thải HDPE DN400 đường 6A (Đoạn từ Cty lưới thép Bình Tây đến đường Trần Phú) (-14 triệu đồng).

b. Bất động sản đầu tư (Chợ Long Thành) tăng 404 triệu đồng, trong đó:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 2 triệu đồng do cải tạo hạ tầng kỹ thuật khu Quản Thủ.
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 402 triệu đồng do cải tạo hệ thống nước thải chợ Long Thành.
- c. Bất động sản đầu tư (Khu dân cư Lộc An) tăng 57.972 triệu đồng do:
 - Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 57.972 triệu đồng do đầu tư Trường Tiểu học (31.130 triệu đồng); đầu tư Nhà trẻ mẫu giáo (26.842 triệu đồng).
- d. Bất động sản đầu tư (Nhà xưởng Châu Đức) điều chỉnh giảm 112 triệu đồng do:
 - Nhà cửa, vật kiến trúc: Điều chỉnh giảm 112 triệu đồng do điều chỉnh giảm đầu tư nền xưởng và vách ngăn văn phòng xưởng A2 (-26 triệu đồng); điều chỉnh giảm đầu tư bê tông nền 3 khu nhà xưởng A1, A3, A4 (-86 triệu đồng).

c. Tình hình nợ phải thu:

1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải thu tại doanh nghiệp:

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải thu.
- Việc thực hiện đôn đốc thu hồi công nợ: Định kỳ hàng tháng, công ty thực hiện phát hành văn bản yêu cầu thanh toán đối với từng đối tượng nợ phải thu.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm phối hợp với Sàn giao dịch bất động sản, Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Ban quản lý chợ Long Thành trong việc theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.

2. Phân tích tình hình nợ phải thu tại doanh nghiệp:

a. Các khoản phải thu ngắn hạn đến 31/12/2025 là 81.345 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 20.906 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 25,7% “Các khoản phải thu ngắn hạn”. Phải thu ngắn hạn của khách hàng phát sinh chủ yếu từ khoản phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng quyền thuê lại đất tại KCN Châu Đức là 6.335 triệu đồng, phải thu Công ty TNHH Hualon (VN) là 4.921 triệu đồng, phải thu Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 4.406 triệu đồng và phải thu Công ty TNHH Trường Thạch là 3.134 triệu đồng.
- Trả trước cho người bán ngắn hạn là 36.725 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 45,15% “Các khoản phải thu ngắn hạn”) là các khoản tạm ứng cho người bán.
- Phải thu ngắn hạn khác là 23.714 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 29,15% “Các khoản phải thu ngắn hạn”. Phải thu ngắn hạn khác phát sinh chủ yếu từ khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa của dự án Khu dân cư phường Thống Nhất là 4.766 triệu đồng, phải thu Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức là 14.494 triệu đồng, phải thu Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai là 3.043 triệu đồng.

b. Các khoản phải thu dài hạn đến 31/12/2025 là 49.334 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu dài hạn của khách hàng là 74 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 0,15% “Các khoản phải thu dài hạn”).

- Phải thu dài hạn khác là 49.260 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,85% “Các khoản phải thu dài hạn”), phát sinh chủ yếu từ khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D là 11.052 triệu đồng, khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Nhà ở xã hội Lộc An là 31.732 triệu đồng, khoản phải thu lãi cho vay đối với Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhựa Trách 2 là 6.227 triệu đồng và đã trích lập dự phòng.

d. Tình hình nợ phải trả:

1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải trả tại doanh nghiệp:

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải trả.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm trong việc theo dõi và thanh toán công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.
- Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

2. Phân tích tình hình nợ phải trả tại doanh nghiệp:

a. Nợ phải trả quá hạn: Không có.

b. Khả năng thanh toán nợ đến hạn là 2,93 lần: Công ty có khả năng thanh toán nợ ngắn hạn.

c. Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 0,95. “Nợ phải trả” là 681.707 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ “Phải trả người bán ngắn hạn” là 8.728 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,28% “Nợ phải trả”), “Người mua trả tiền trước ngắn hạn” là 6.845 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1% “Nợ phải trả”), “Chi phí phải trả ngắn hạn” là 11.318 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,66% “Nợ phải trả”), “Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn” là 27.928 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,1% “Nợ phải trả”), “Phải trả ngắn hạn khác” là 16.151 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 2,37% “Nợ phải trả”), “Quỹ khen thưởng, phúc lợi” là 4.348 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 0,64% “Nợ phải trả”) và “Doanh thu chưa thực hiện dài hạn” là 576.734 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 84,6% “Nợ phải trả”).

d. Nợ ngắn hạn đến 31/12/2025 là 104.918 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ:

- Phải trả người bán ngắn hạn là 8.728 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 8,32% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ khoản phải trả Công ty CP Kỹ thuật SEEN là 3.594 triệu đồng và phải trả Công ty CP Sonadezi Châu Đức là 2.180 triệu đồng.

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn là 6.845 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 6,52% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ khoản trả trước tiền mua nhà KDC Hữu Phước là 6.749 triệu đồng.

- Chi phí phải trả ngắn hạn là 11.318 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 10,79% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ chi phí giá vốn dự án Khu dân cư phường Thống Nhất theo giá thành kế hoạch cho diện tích đất, nhà ở đã bán là 8.906 triệu đồng.

- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là 27.928 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 26,62% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và dự án Chợ Long Thành.

- Phải trả ngắn hạn khác là 16.151 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 15,39% “Nợ ngắn hạn”), phát sinh chủ yếu từ nhận đặt cọc chuyển quyền thuê lại đất tại KCN Châu Đức của khách hàng là 13.483 triệu đồng.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 4.348 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,14% “Nợ ngắn hạn”).

- e. Nợ dài hạn đến 31/12/2025 là 576.789 triệu đồng, chủ yếu từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 576.734 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% “Nợ dài hạn”), phát sinh chủ yếu từ dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, dự án Chợ Long Thành và khoản cho thuê cơ sở giáo dục Lộc An.

e. Tình hình lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp:

Đánh giá: Trong năm 2025, lưu chuyển tiền thuần là (3.127 triệu đồng). Dòng tiền thu vào phát sinh từ hoạt động kinh doanh là 562.415 triệu đồng, chủ yếu từ việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động đầu tư là (311.803 triệu đồng) chủ yếu là từ việc góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa, mua thêm cổ phần của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi và các bất động sản đầu tư như Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Trường tiểu học và Nhà trẻ mẫu giáo tại Khu dân cư Lộc An. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động tài chính (253.738 triệu đồng) là thanh toán cổ tức năm 2024.

3. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ IV (2021-2026)

a. Đánh giá kết quả thực hiện hoạt động SXKD so với kế hoạch trong nhiệm kỳ IV (2021-2026):

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tổng cộng
1	Tổng doanh thu	Kế hoạch	502.000	173.249	267.771	369.016	664.810	1.976.846
		Thực hiện	516.612	151.557	212.478	349.259	787.255	2.017.161
		Tỷ lệ thực hiện (%)	102,91	87,48	79,35	94,65	118,42	102,04

STT	Chỉ tiêu		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tổng cộng
2	Lợi nhuận sau thuế	Kế hoạch	268.700	8.262	40.817	44.500	175.945	538.224
		Thực hiện	242.715	17.182	25.753	88.209	239.897	613.756
		Tỷ lệ thực hiện (%)	90,33	207,96	63,09	198,22	136,35	114,03
3	Nộp Ngân sách	Kế hoạch	92.000	25.500	19.250	16.100	58.729	211.579
		Thực hiện	60.802	11.355	11.773	69.107	147.848	300.885
		Tỷ lệ thực hiện (%)	66,09	44,53	61,16	429,24	251,75	142,21

Trong nhiệm kỳ IV (2021-2026), Công ty D2D đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2021 tăng cao là do hiệu quả kinh doanh dự án *Khu dân cư Lộc An*. Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng cao chủ yếu từ việc chuyển quyền thuê lại đất (29,73 ha) tại Khu công nghiệp Châu Đức.

b. Đánh giá tình hình tài chính trong nhiệm kỳ IV (2021-2026):

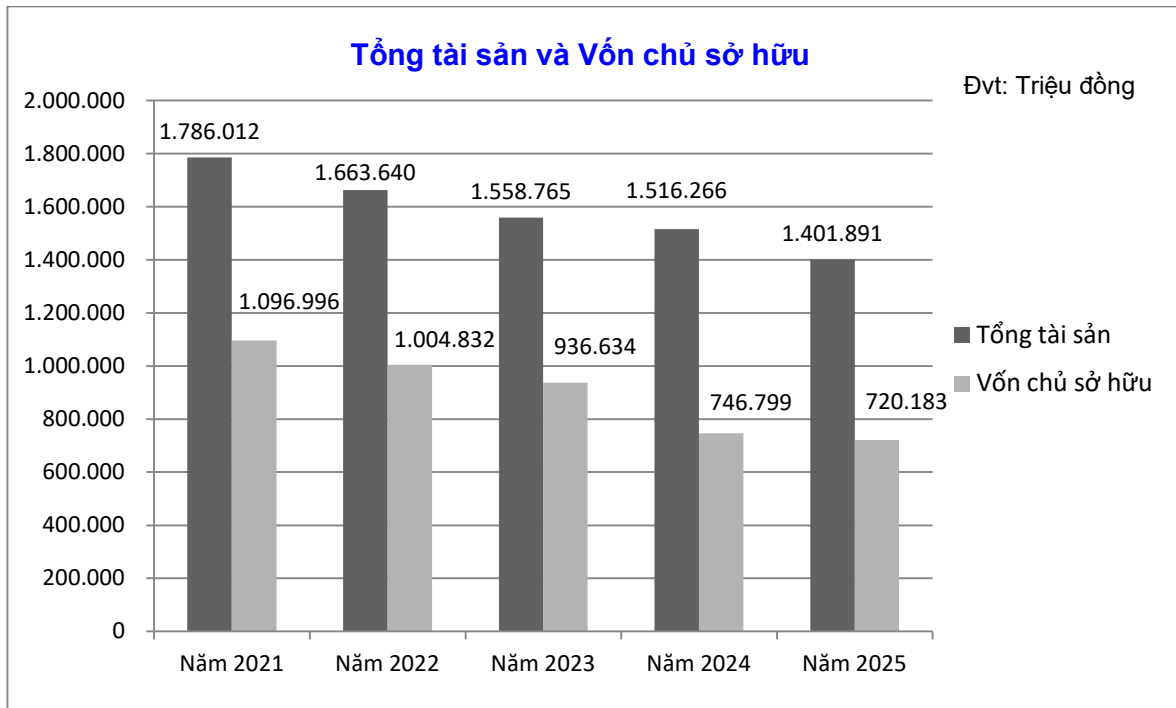
❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Đơn vị: Triệu đồng

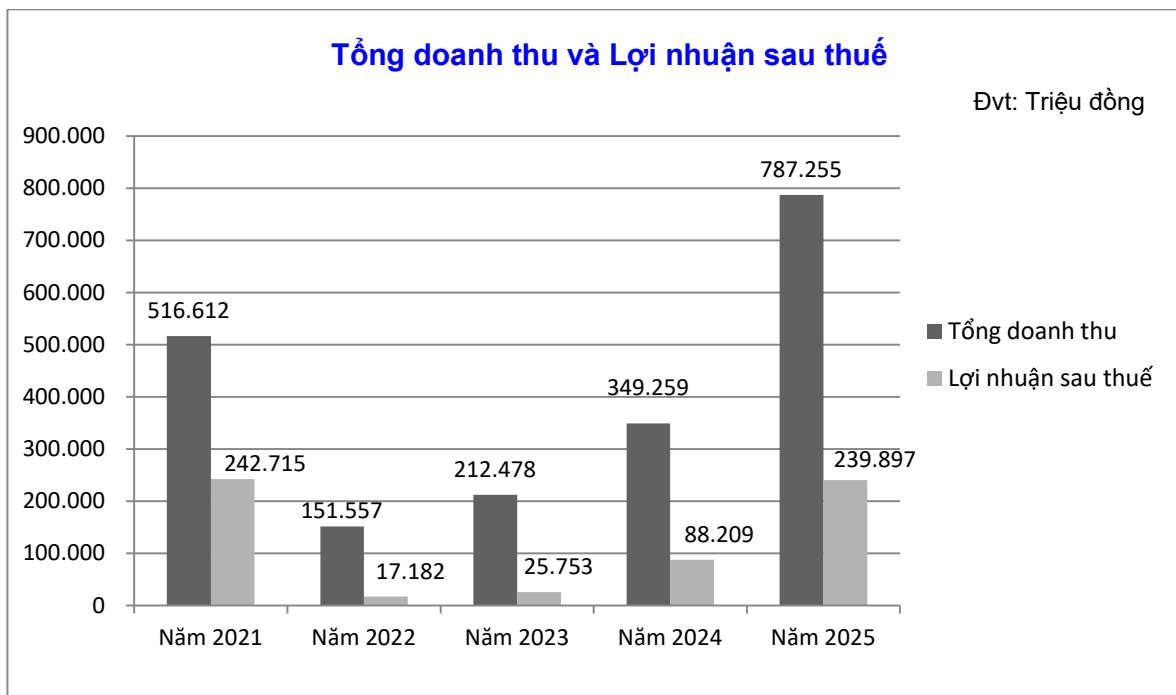
STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Vốn điều lệ	303.048	303.048	303.048	303.048	303.048
2	Tổng giá trị tài sản	1.786.012	1.663.640	1.558.765	1.516.266	1.401.891
3	Vốn chủ sở hữu	1.096.996	1.004.832	936.634	746.799	720.183
4	Tổng doanh thu	516.612	151.557	212.478	349.259	787.255
5	Lợi nhuận trước thuế	303.372	21.345	31.975	110.701	301.055
6	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	242.715	17.182	25.753	88.209	239.897
7	Nộp Ngân sách	60.802	11.355	11.773	69.107	147.848

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
8	Đầu tư xây dựng cơ bản	453.984	258.765	121.556	119.793	106.183
9	Lãi cơ bản trên cổ phiếu EPS (đồng)	7.717	454	746	2.426	7.520
10	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	50	30	87	84	50
11	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)					
	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	9,14	6,49	5,18	1,59	2,93
	+ Hệ số thanh toán nhanh	8,15	4,86	3,12	0,82	1,64
12	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)					
	+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,39	0,40	0,40	0,51	0,49
	+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,63	0,66	0,66	1,03	0,95
13	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)					
	+ Hệ số Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,25	0,08	0,12	0,23	0,54
14	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)					
	+ Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	0,51	0,13	0,13	0,25	0,31
	+ Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu	0,68	0,04	0,07	0,22	0,58
	+ Hệ số LNST/ Tổng tài sản	0,14	0,01	0,02	0,06	0,16
	+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,64	0,16	0,16	0,33	0,39

- ❖ **Biểu đồ thể hiện sự biến động của Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu trong nhiệm kỳ IV (2021-2026):**



- ❖ **Biểu đồ thể hiện sự biến động của Tổng doanh thu và Lợi nhuận sau thuế trong nhiệm kỳ IV (2021-2026):**



Từ năm 2021 đến năm 2025, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện tốt nhiệm vụ phát triển Công ty theo kế hoạch đề ra, bảo toàn và phát triển nguồn vốn, duy trì mức độ tăng trưởng qua một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

- Tổng tài sản đến ngày 31/12/2025 là 1.401.891 triệu đồng.
- Vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2025 là 720.183 triệu đồng.
- Tổng doanh thu bình quân đạt 403.432 triệu đồng/năm.
- Lợi nhuận sau thuế bình quân đạt 122.751 triệu đồng/năm, lãi cơ bản bình quân trên cổ phiếu là 3.773 đồng/cổ phần/năm.
- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn, chỉ tiêu về năng lực hoạt động và các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều ở mức tương đối cao.
- Mức cổ tức cao: 50% (năm 2021), 30% (năm 2022), 87% (năm 2023), 84% (năm 2024) và 50% (năm 2025).
- Năm 2021, Công ty D2D thực hiện việc góp vốn bổ sung là 1.010 triệu đồng vào Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng *Đường 319 nối dài và nút giao giữa đường 319 với đường cao tốc TP.HCM- Long Thành- Dầu Giây* do điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án. Như vậy, tổng giá trị vốn góp của Công ty D2D tại Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 20.250 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ của Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI.
- Năm 2025, Công ty D2D góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa để thực hiện *Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3* tại phường Đông Ninh Hòa và xã Bắc Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Công ty D2D góp 214.500 triệu đồng, tương ứng là 39% vốn điều lệ (550.000 triệu đồng) của Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa.
- Năm 2025, Công ty D2D thực hiện toàn bộ 250.000 quyền mua cổ phiếu SDV của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi với tổng giá trị mua cổ phiếu SDV là 6.250 triệu đồng. Như vậy, tổng giá trị vốn góp của Công ty D2D tại Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 8.750 triệu đồng.

4. Kế hoạch phát triển năm 2026 và nhiệm kỳ V (2026-2031)

a. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026:

Thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và bất động sản Đồng Nai nói riêng trong năm 2025 vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Tuy nhiên, trong năm 2026, việc đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng giao thông và đặc biệt là Dự án Sân bay Quốc tế Long Thành,... đã tạo ra nhiều cơ hội mới cho thị trường bất động sản Đồng Nai phát triển. Bên cạnh đó, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ, của Ngân hàng Nhà nước cho đầu tư bất động sản chính là động lực mạnh mẽ để có thể thúc đẩy thị trường bất động sản tăng trưởng. Công ty D2D sẽ có thêm nhiều cơ hội đầu tư và kinh doanh.

Ngoài ra, Công ty D2D tiếp tục thực hiện *Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi* nhằm định hướng hoạt động và đưa công ty phát triển lên một tầm cao mới.

Với khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm đầu tư, kinh doanh bất động sản đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV tiếp tục thực hiện các dự án và tìm kiếm, nghiên cứu thị trường để thực hiện một số dự án mới, quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2026 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2026 được xác định như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2026
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	594.340
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	237.934
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	191.537
4	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	58.729
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	1.252.383
6	Cổ tức dự kiến	%	20

b. Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ V (2026-2031):

Tiếp tục thực hiện các dự án và tìm kiếm, nghiên cứu thị trường để thực hiện một số dự án mới.

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030
1	Tổng doanh thu	594.340	410.000	550.000	610.000	680.000
2	Lợi nhuận trước thuế	237.934	28.750	40.625	43.750	60.000
3	Lợi nhuận sau thuế	191.537	23.000	32.500	35.000	48.000
4	Nộp Ngân sách	58.729	8.200	12.500	13.500	15.500
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	1.252.383	187.284	772.700	450.650	601.200
6	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	20	10% trở lên/ năm			

5. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2026

1

Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
2. Giá trị đầu tư năm 2026 dự kiến là 57.900 triệu đồng, bao gồm:
 - Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 400 triệu đồng.
 - Duy tu, sửa chữa gạch lát vỉa hè với chi phí là 400 triệu đồng.
 - Duy tu, bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 300 triệu đồng.
 - Duy tu, bảo trì thảm nhựa đường khu công nghiệp với chi phí là 4.000 triệu đồng.
 - Duy tu, nạo vét hố ga thoát nước mưa với chi phí là 500 triệu đồng.
 - Cải tạo, sửa chữa nắp hố ga thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 200 triệu đồng.
 - Cải tạo, sơn giao thông, trụ biển báo, cảnh báo với chi phí là 100 triệu đồng.
 - Duy tu, thay thế máy móc thiết bị nhà máy xử lý nước thải với chi phí là 2.000 triệu đồng.
 - Đầu tư nhà máy xử lý nước thải, giai đoạn 4 với giá trị đầu tư là 50.000 triệu đồng.

2

Dự án Chợ Long Thành:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
2. Giá trị đầu tư năm 2026 dự kiến là 2.600 triệu đồng, bao gồm:
 - Duy tu, sửa chữa hệ thống điện, máy phát điện với chi phí là 200 triệu đồng.
 - Bảo trì trạm xử lý nước thải với chi phí là 200 triệu đồng.
 - Duy tu, sửa chữa hệ thống cấp nước với chi phí là 100 triệu đồng.
 - Sửa chữa, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy với chi phí là 300 triệu đồng.
 - Sửa chữa hạ tầng chợ chính, chợ tươi sống với chi phí là 1.500 triệu đồng.
 - Nạo vét hố ga các tuyến thoát nước của khu dân cư với chi phí là 300 triệu đồng.

3 Dự án Khu dân cư Lộc An:

Giá trị đầu tư năm 2026 dự kiến là 35.400 triệu đồng, bao gồm:

- Duy tu, chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 2.000 triệu đồng.
- Duy tu, bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật với chi phí là 1.000 triệu đồng.
- Bảo vệ, bảo trì hệ thống điện hạ thế và chiếu sáng, bảo trì hệ thống camera, dọn dẹp vệ sinh,... với chi phí là 500 triệu đồng.
- Chi phí điện chiếu sáng là 400 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải (giai đoạn 2) với giá trị đầu tư là 8.500 triệu đồng.
- Đầu tư dịch vụ - thương mại khu 3 (hồ bơi, sân thể thao, ...) với giá trị đầu tư là 23.000 triệu đồng.

4 Dự án Nhà ở xã hội Lộc An (4 khối 10 tầng):

1. Địa điểm: Xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai

2. Quy mô diện tích dự án: 3,61 ha

3. Giá trị đầu tư năm 2026 dự kiến là 954.686 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư 04 tòa nhà với giá trị đầu tư là 925.686 triệu đồng.
- Phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật với giá trị đầu tư là 17.000 triệu đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư (Thiết kế bản vẽ thi công + dự toán, thẩm tra, giám sát, thẩm định giá, ...) là 10.000 triệu đồng.
- Chi phí khác (phí thẩm định, đo vẽ, phí bảo hiểm, đánh giá tác động môi trường, kiểm toán ...) là 2.000 triệu đồng.

5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:

Giá trị đầu tư năm 2026 dự kiến là 169.700 triệu đồng, bao gồm:

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng là 10.000 triệu đồng.
- Đầu tư xây dựng các tuyến đường với giá trị đầu tư là 9.100 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống điện sinh hoạt theo các trục đường xây dựng với giá trị đầu tư là 2.200 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống chiếu sáng theo các trục đường xây dựng với giá trị đầu tư là 900 triệu đồng.

- Đầu tư hệ thống cấp nước theo các trục đường xây dựng với giá trị đầu tư là 950 triệu đồng.
- San nền với chi phí là 700 triệu đồng.
- Đầu tư công viên cây xanh với giá trị đầu tư là 900 triệu đồng.
- Đầu tư Trạm xử lý nước thải khu dân cư (diện tích đất 1.209,7 m²) với giá trị đầu tư là 53.000 triệu đồng.
- Vệ sinh lòng lề đường và các khu đất trống; Xử lý thoát nước, vét hố ga, thông cống; Cắt tỉa chăm sóc cây xanh, thảm cỏ; Phá dỡ dọn mặt bằng thu hồi đất; Làm rào chắn các khu đất đã được bồi thường; Sơn vạch giao thông đường, các biển cảnh báo; Sửa chữa vỉa hè, lòng đường, bồn cây, thay thế cây chết, cây đổ gãy,...với chi phí là 950 triệu đồng.
- Thảm nhựa lại mặt đường, sơn vạch đường - khu phía bắc. Lắp đặt bổ sung cống D600 thoát nước mưa đường N1 (đoạn D7 đến D12) - khu phía nam do hay bị ngập nước mưa (hiện hữu D400) với chi phí là 1.000 triệu đồng.
- Đầu tư Chung cư D2D cao 9 tầng - khu phía nam với giá trị đầu tư là 50.000 triệu đồng.
- Đầu tư Chung cư nhà ở xã hội 12 tầng - khu phía nam với giá trị đầu tư là 10.000 triệu đồng.
- Xây dựng 20 căn nhà liên kế (từ DN4-20 đến DN4-39) trên đường D4 và đường N3 - khu phía nam với giá trị đầu tư là 30.000 triệu đồng.

6 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.

7 Dự án Nhà xưởng cho thuê - D2D:

Giá trị đầu tư năm 2026 dự kiến là 32.097 triệu đồng, bao gồm:

- Duy tu, sửa chữa các nhà xưởng với chi phí là 600 triệu đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng 06 xưởng B1, B2, B3, B4, B5, B6 (Thiết kế bản vẽ thi công + dự toán, thẩm tra, giám sát, thẩm định giá, ...) là 847 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng 06 xưởng B1, B2, B3, B4, B5, B6 là 30.350 triệu đồng.
- Chi phí khác (bảo hiểm công trình, kiểm toán, ...) là 300 triệu đồng.

6. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2026



Công tác thị trường

- Sàn Giao dịch Bất động sản và Ban quản lý Khu công nghiệp thực hiện tốt công tác quảng bá thương hiệu, tiếp thị và kinh doanh.

- Ban quản lý chợ Long Thành và Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý để tạo môi trường kinh doanh ổn định cho các tiểu thương chợ Long Thành và các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp.



Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự

- Hoàn thiện tổ chức bộ máy nhân sự trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả đáp ứng Đề án tái cơ cấu.

- Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.

- Tăng cường công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của cán bộ, công nhân viên và đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của công ty.



Công tác phát triển dự án mới

Tập trung dự án mới về phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị tỉnh Đồng Nai, nhà ở xã hội.



Công tác đối ngoại

- Tiếp tục thực hiện tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp. Gắn chiến lược phát triển của công ty với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi giúp công ty phát triển vững chắc hơn.

- Duy trì mối quan hệ sâu rộng trong các hoạt động sản xuất kinh doanh để có được sự đồng thuận, giúp đỡ và hướng dẫn kịp thời nhằm nâng cao chất lượng quản lý, thực hiện tốt hơn chính sách pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế của các dự án.

7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

Việc đẩy mạnh phát triển công nghiệp, dịch vụ; quá trình đô thị hoá, sự gia tăng dân số quá cao, các thảm họa do thiên tai và những diễn biến xấu về khí hậu toàn cầu đang tăng, gây áp lực lớn lên môi trường. Vì vậy, vấn đề bảo vệ môi trường đang là vấn đề được nhiều cơ quan chức năng, đơn vị, cộng đồng quan tâm. Nhận thức được điều đó, Công ty D2D đã triển khai nhiều biện pháp để bảo vệ môi trường. Cụ thể, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường bao gồm công tác xử lý nước thải, xử lý khí thải và quản lý chất thải như sau:

- 1 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 có Nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 20.000 m³/ngày đêm để đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải trong Khu công nghiệp. Chợ Long Thành có Trạm xử lý nước thải tập trung với công suất thiết kế 450 m³/ngày đêm. Kết quả xử lý: Đạt quy chuẩn môi trường Việt Nam QCVN 40:2011/BTNMT cột A - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.
- 2 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Long Thành đều có bố trí địa điểm trung chuyển, kho lưu trữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Xác định con người là sức mạnh cốt lõi, công ty luôn chú trọng đến chất lượng sống của mỗi người lao động. Công ty luôn đảm bảo chi trả lương đúng hạn, đóng đầy đủ bảo hiểm xã hội, và định kỳ tổ chức khám sức khỏe cho nhân viên trong công ty. Ngoài ra, công ty còn có chính sách thưởng dựa trên mức độ hoàn thành công việc của mỗi cá nhân. Bên cạnh đó, với đặc thù thuộc ngành xây dựng, công ty còn chú trọng đầu tư trang thiết bị bảo hộ lao động, nhằm đảm bảo sự an toàn cho từng nhân viên khi làm việc.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Sự phát triển của cộng đồng liên quan mật thiết đến sự phát triển của công ty. Vấn đề trách nhiệm cộng đồng của doanh nghiệp còn trở thành mục tiêu chiến lược để xây dựng nền kinh tế bền vững của doanh nghiệp trong phạm vi nội bộ doanh nghiệp, hoạt động kinh doanh và cộng đồng. Do đó, công ty tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty**
- 2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác**
- 3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty**
- 4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

THUẬN LỢI

- Sự quan tâm và hỗ trợ của chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Công ty D2D là Công ty niêm yết có khả năng tài chính để thực hiện nhiều dự án.
- Công ty thực hiện chiến lược đầu tư hợp lý trong triển khai các dự án nên tương đối chủ động về nguồn vốn.
- Yêu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam nói chung và tỉnh Đồng Nai nói riêng nhất là trong lĩnh vực phát triển hạ tầng đang và sẽ mở ra nhiều cơ hội đầu tư. Sức mua của người dân ngày càng tăng cũng góp phần thúc đẩy lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản mang lại hiệu quả.

KHÓ KHĂN

- Hiện tại, quy trình và thời gian thực hiện công tác bồi thường giải tỏa, hỗ trợ, tái định cư còn mất nhiều thời gian. Ngoài ra, còn có những trường hợp chưa đồng thuận về bồi thường giải tỏa, cản trở bàn giao mặt bằng đã ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thực hiện dự án.
- Một số chính sách mới về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư hạ tầng, khai thác tài nguyên chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng và thuận lợi cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
- Giám sát tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.
- Theo đề nghị của Tổng giám đốc, bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty và quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý.
- Góp ý về số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.
- Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
- Góp ý về những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của công ty.
- Giám sát việc chuẩn bị các bản dự toán hàng năm và hàng quý của công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của công ty theo kế hoạch kinh doanh.
- Giám sát việc thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ; các quy chế của công ty; các nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.

3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đánh giá rằng Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực thực hiện nhiệm vụ được giao. Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo và điều hành các phòng, ban và tập thể cán bộ công nhân viên đạt được kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2025 và nhiệm kỳ IV (2021-2026). Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt. Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Hội đồng quản trị nhận xét rằng các thành viên Ban Tổng giám đốc có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.

4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tập trung chỉ đạo Ban điều hành thực hiện và hoàn thành kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 và nhiệm kỳ V (2026-2031).
- Tích cực nghiên cứu, đổi mới phương pháp làm việc, xây dựng những giải pháp kinh doanh mới nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, tối ưu năng suất lao động.
- Tiếp tục sắp xếp, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả; nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động; có những chính sách thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao.
- Tập trung nâng cao năng lực trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm phát triển dự án mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo.
- Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Tiếp tục nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp trong các công tác xã hội, từ thiện, bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng xanh vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và cộng đồng.



QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

- 1. Hội đồng quản trị**
- 2. Ban kiểm soát**
- 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát**

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT đến ngày 16/04/2025	0	0
2	Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT từ ngày 16/04/2025	4.260	0,01
3	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	0	0
4	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	0	0
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	4.000	0,01
6	Phạm Thị Hồng	Thành viên HĐQT	0	0
7	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	7.900	0,03
8	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
Cộng			16.160	0,05

❖ **Danh sách thành viên HĐQT là thành viên HĐQT, thành viên HĐQT, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng tại các công ty khác:**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
1	Lai Thị Đài Trang	Giám đốc	Công ty TNHH Xây lắp Phú Hưng Long
2	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành
3	Nguyễn Văn Lương	1. Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc 2. Thành viên HĐQT 3. Thành viên HĐQT	Công ty CP Hóa An Công ty CP Phước Hòa FICO Công ty CP Sonadezi Châu Đức

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Không thành lập tiểu ban.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:

Hội đồng quản trị tổ chức 05 cuộc họp và thực hiện 14 lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề sau:

STT	Nội dung
1.	Phê duyệt chủ trương liên quan việc cho thuê quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục đào tạo và công trình xây dựng trên đất tại dự án Khu dân cư Lộc An bao gồm Nhà trẻ Mẫu giáo (diện tích 7.676,5 m ²) và Trường Tiểu học (diện tích 13.081,6 m ²).
2.	Thông qua việc cho thuê nhà xưởng A1 tại Khu công nghiệp Châu Đức.
3.	Phê duyệt Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025.
4.	Chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
5.	Thông qua Hợp đồng về giao thực hiện việc thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt năm 2025 với Công ty CP Môi trường Sonadezi.
6.	Điều chỉnh Nghị quyết HĐQT số 10/NQ-D2D-HĐQT ngày 08/07/2021 về việc hợp tác đầu tư kinh doanh nhà liên kế shophouse tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với Công ty CP Sonadezi Châu Đức.
7.	Thông qua việc cho thuê lại đất (15.040 m ²) tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
8.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2024.
9.	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025.
10.	Phê duyệt quyết toán Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2024.
11.	Thông qua kế hoạch về Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2025.
12.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2024 của Ban kiểm toán nội bộ.
13.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị.
14.	Thông qua việc bổ sung đầu tư XD CB năm 2025: Sân thể thao Khu dân cư Lộc An.
15.	Công tác tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025..
16.	Thông qua chủ trương về mua thêm cổ phần của Công ty CP Dịch vụ Sonadezi.

STT	Nội dung
17.	Thông qua việc hỗ trợ sửa chữa, xây dựng một số hạng mục Đình Vinh Thạnh.
18.	Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền.
19.	Chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.
20.	Phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị.
21.	Thông qua báo cáo hoạt động Quý I/2025 của Hội đồng quản trị.
22.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý I/2025.
23.	Thông qua việc bổ sung đầu tư XDCB năm 2025: Nhà chứa rác và bổ sung hệ thống thoát nước xả thải tại dự án Khu dân cư Lộc An.
24.	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa.
25.	Thông qua giá chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức từ ngày 01/06/2025 đến ngày 31/12/2025.
26.	Thông qua danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo năm 2025.
27.	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 đối với ông Hà Quan Dũng.
28.	Thông qua việc cử nhân sự làm người đại diện phần vốn của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (Công ty D2D sở hữu 39% vốn điều lệ của Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa) và tham gia Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ I (2025-2030) tại Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa.
29.	Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2025 của Hội đồng quản trị.
30.	Thông qua việc bổ sung đầu tư XDCB năm 2025 và chủ trương đầu tư hạng mục “Đường dây trung thế & TBA 3P 22/0.4KV-400KVA cấp điện cho Trường Mầm non Á Châu Long Thành” tại dự án Khu dân cư Lộc An.
31.	Thông qua việc hỗ trợ Hội khuyến học tỉnh Đồng Nai năm 2025.
32.	Phê duyệt “Quy chế tiền lương, thù lao, tiền thưởng tại Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2”.

STT	Nội dung
33.	Thông qua các nội dung họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa để Công ty D2D thực hiện biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.
34.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2025.
35.	Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2025 của Ban kiểm toán nội bộ.
36.	Thông qua việc hỗ trợ sửa chữa, cải tạo đình chính và một số hạng mục bên ngoài đình chính của Đình Vĩnh Thạnh.
37.	Thông qua việc không mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2.
38.	Thông qua việc điều chỉnh kế hoạch tiền lương, thù lao năm 2025.
39.	Phê duyệt Quy chế cử, quản lý và đánh giá người đại diện phần vốn tại Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.
40.	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế quản lý tài chính.
41.	Thông qua việc phát hành bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án Khu dân cư phường Thống Nhất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.
42.	Thông qua việc cho thuê lại đất thương mại, dịch vụ và hạ tầng (10.097 m ²) tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
43.	Thông qua việc thực hiện hạng mục Duy tu, vệ sinh hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 (02 năm).
44.	Thông qua việc thực hiện toàn bộ 250.000 quyền mua cổ phiếu SDV của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi để mua 250.000 cổ phiếu SDV theo Thông báo số 802/TB-SDV ngày 21/10/2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi.
45.	Phê duyệt phương thức trực tiếp tổ chức thực hiện khai thác tài sản “Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2” giai đoạn năm 2026-2028 (03 năm).
46.	Thông qua báo cáo hoạt động 09 tháng đầu năm 2025 của Hội đồng quản trị.
47.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 09 tháng đầu năm 2025.
48.	Thông qua Hợp đồng về giao thực hiện việc thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt năm 2026 với Công ty CP Môi trường Sonadezi.

d. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị:**1. Ông Hà Quan Dũng - Chủ tịch HĐQT đến ngày 16/04/2025:**

- Thực hiện ủy quyền cho bà Trần Thị Kim Thu, Thành viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng giám đốc Công ty D2D, thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty D2D trong thời gian ông Hà Quan Dũng nghỉ điều trị bệnh.

2. Bà Trần Thị Kim Thu - Chủ tịch HĐQT từ ngày 16/04/2025:

- Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị. Thực hiện phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị. Chỉ đạo thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 được Tổng công ty Sonadezi giao.

- Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị qua 05 cuộc họp và 14 lần lấy ý kiến bằng văn bản trong năm 2025.

- Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Trong năm 2025, Chủ tịch thay mặt Hội đồng quản trị ký ban hành 23 nghị quyết và 22 quyết định.

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành.

- Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 16/04/2025.

- Trực tiếp phụ trách công tác phát triển các dự án mới.

3. Ông Hồ Đức Thành - Thành viên HĐQT:

- Là người đại diện theo pháp luật, điều hành hoạt động hàng ngày của công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, phù hợp với Điều lệ công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo Điều lệ, các quy chế của công ty và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Trực tiếp quản lý công tác tiêu chuẩn sản phẩm của công ty.

- Trực tiếp điều hành công ty đạt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tốt, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức đáng kể cho cổ đông (cổ tức năm 2024 là 84% mệnh giá cổ phần), làm tròn nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện. Trong năm 2025, công ty chi đóng góp công tác xã hội cộng đồng là 5.172 triệu đồng.

- Tiếp tục triển khai dự án mới là dự án *06 Nhà xưởng cho thuê - D2D* tại Khu công nghiệp Châu Đức và tiếp tục đẩy nhanh việc xin đầu tư nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Lộc An.

4. Bà Lai Thị Đài Trang - Thành viên HĐQT:

- Theo dõi công tác quản lý đầu tư xây dựng của công ty: Hội đồng quản trị đã thực hiện rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như luật Đầu tư, luật Xây dựng, luật Đấu thầu,...và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn.
- Công tác định mức kinh tế kỹ thuật đối với các sản phẩm của công ty: Đối với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công ty đã thực hiện đúng quy trình thiết kế, lập dự toán sản phẩm, thẩm tra, thẩm định phê duyệt thiết kế - dự toán theo quy định, tiến hành lựa chọn nhà thầu xây dựng theo quy định về đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đủ năng lực thi công để đạt chất lượng công trình cũng như giảm giá thành xây dựng công trình nhằm tăng hiệu quả hoạt động SXKD của công ty.

5. Ông Lê Trọng Đức - Thành viên HĐQT:

- Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án: Khảo sát nghiên cứu mô hình kinh doanh nhà ở xã hội.
- Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty: Liên hệ và kết nối Công ty CP Sonadezi Châu Đức với Công ty D2D thực hiện triển khai hợp tác đầu tư kinh doanh nhà thương mại, nhà ở xã hội, tìm kiếm các mô hình kinh doanh khác trên quỹ đất hiện hữu tại xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Phạm Thị Hồng - Thành viên HĐQT:

- Giám sát công tác tài chính, kế toán: Qua các chỉ tiêu tài chính thể hiện trên BCTC năm 2025 đã được kiểm toán cho thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành, quản lý và sử dụng vốn trong SXKD đạt hiệu quả tốt, bảo toàn và phát triển vốn.
- Thực hiện công tác kiểm tra báo cáo tài chính của công ty: Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM, báo cáo đã phản ánh trung thực, hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính và kết quả hoạt động SXKD của công ty và đã thực hiện công bố thông tin một cách đầy đủ chính xác về tình hình hoạt động SXKD cho các cổ đông và cơ quan quản lý theo đúng quy định của pháp luật.
- Kiểm tra công tác kế hoạch như kế hoạch quý, năm và theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch của công ty: Hội đồng quản trị luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty, thường xuyên chỉ đạo trao đổi rà soát các hoạt động SXKD với Ban điều hành để định hướng phát triển, xây dựng kế hoạch SXKD, triển khai và thực hiện nghị quyết cũng như các mục tiêu SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

7. Ông Nguyễn Thế Phòng - Thành viên HĐQT độc lập:

- Theo dõi công tác định mức lao động: Công ty thực hiện tốt về định mức lao động.
- Theo dõi các chế độ chính sách về Hợp đồng lao động (tuyển dụng, đào tạo, kỷ luật lao động, cho thôi việc, sa thải): Công ty thực hiện tốt việc ký kết hợp đồng lao động với người lao động và có theo dõi cập nhật đầy đủ quá trình ký kết hợp đồng lao động của cán bộ công nhân viên. Trong năm 2025, công ty đã cử 06 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 35 triệu đồng.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty.

8. Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT độc lập:

- Các chế độ chính sách đối với người lao động (tiền lương, tiền thưởng, phụ cấp lương, tiền cơm trưa, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, ...): Công ty đã ban hành Quy chế tiền lương, tiền thưởng và thực hiện báo cáo với Tổng công ty Sonadezi theo quy định. Năm 2025, Công ty thực hiện tốt việc quản lý lao động tiền lương, thù lao, tiền thưởng theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ, Thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28/04/2025 của Bộ Nội vụ, Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/09/2025 của Chính phủ. Định kỳ, công ty thực hiện trình Tổng công ty Sonadezi phê duyệt kế hoạch lương và quyết toán lương. Công ty cũng thực hiện tốt việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và thanh toán lương, thưởng, các khoản phụ cấp cho cán bộ công nhân viên theo đúng quy định.
- Công tác thi đua khen thưởng; việc thực hiện Quy chế dân chủ của công ty: Công ty thực hiện tốt công tác thi đua khen thưởng phù hợp quy định hiện hành. Công ty thực hiện tốt Quy chế dân chủ cơ sở, thỏa ước lao động tập thể và thực hiện báo cáo đầy đủ với Tổng công ty Sonadezi.
 - Thực hiện tốt công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đào tạo
1	Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	14-15/11/2013
3	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
4	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
5	Phạm Thị Hồng	Thành viên HĐQT	15-16/08/2009
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	14-15/11/2013

❖ Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2025:

Không có.

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Vũ Văn Nam	Trưởng BKS	0	0

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
2	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	0	0
3	Đình Lê Hoàng	Thành viên BKS	349	0,001
Tổng cộng			349	0,001

b. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025:

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và cổ đông: Ban kiểm soát giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị, Điều lệ công ty và các quy chế quản lý nội bộ; Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty; Xem xét báo cáo tài chính quý, bán niên, năm và đưa ra các kiến nghị về các vấn đề có liên quan; Đại diện Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của công ty theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát; Không có phát sinh việc cổ đông gửi đơn yêu cầu cho Ban kiểm soát.

- Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác: Ban kiểm soát được cung cấp các tài liệu và giải trình liên quan đến việc kiểm tra, giám sát.

❖ Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp các nội dung có liên quan theo yêu cầu.

- Ban kiểm soát cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp và nắm bắt tình hình hoạt động của công ty. Trên cơ sở đó, đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2025:

Đvt: Triệu đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT đến ngày 16/04/2025, Phó Tổng giám đốc		235	78	313

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
2	Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT từ ngày 16/04/2025, Phó Tổng giám đốc	1.276	355	252	1.883
3	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	1.595	385	214	2.194
4	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT			214	214
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT			214	214
6	Phạm Thị Hồng	Thành viên HĐQT			152	152
7	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT			214	214
8	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT			214	214
9	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	1.276	355		1.631
10	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	1.276	355		1.631
11	Trương Lưu	Kế toán trưởng	1.276	355		1.631
12	Vũ Văn Nam	Trưởng BKS	1.222	321		1.543
13	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS, Trưởng Phòng kỹ thuật	957	325	214	1.496
14	Đinh Lê Hoàng	Thành viên BKS, nhân viên Phòng đầu tư dự án	606	287	214	1.107
15	Hồ Thị Thúy Loan	Thư ký HĐQT			214	214
Tổng cộng			9.486	2.971	2.196	14.653

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	105.301	0,35	0	0	Bán
2	Lê Trọng Đức (Thành viên HĐQT)	3.100	0,01	4.000	0,01	Mua
3	Lê Thanh Thúy (Thành viên Ban KTNB)	5.000	0,02	0	0	Bán
4	Hồ Thị Thúy Loan (Người phụ trách quản trị công ty, Thư ký công ty)	50.000	0,16	64.000	0,21	Mua
5	Hồ Ngọc Hương Trang (Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	0	0	4.300	0,01	Mua
6	Hồ Đức Minh (Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	19.800	0,07	2.100	0,01	Bán

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan:

STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
1	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (chất thải rắn sinh hoạt)	6.673.332	Năm 2025	Số 04 (20/02/2025)
2	Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty mẹ của Công ty D2D	Công ty D2D trả cổ tức năm 2024 (84%)	147.286.944.000	Quý II	Số 10 (07/05/2025)
3	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN)	Bà Phạm Thị Hồng (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Chủ tịch HĐQT	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (nước sinh hoạt)	550.811.998	Năm 2025	

STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN)	Ông Nguyễn Văn Hiếu (Phó Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	- Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (cho thuê nhà máy xử lý nước thải)	11.989.628.070	Năm 2025	Số 10 (29/05/2023), Số 27 (10/12/2024)
			- Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (tư vấn môi trường, xử lý chất thải)	10.000.000	Quý IV	Số 09 (29/09/2022)
5	Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN)	Ông Nguyễn Văn Lương (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	- Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (Thuê lại đất tại KCN Châu Đức)	3.214.643.545	Năm 2025	Số 11 (21/12/2015), Số 13, 14 (09/09/2020), Số 11, 12 (09/07/2021), Số 16, 17 (19/10/2021) Số 22 (18/12/2023)

d. **Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Công ty thực hiện tốt các quy định về quản trị công ty vì quản trị công ty là yếu tố cốt lõi để đảm bảo tăng trưởng hiệu quả và phát triển bền vững trong dài hạn, góp phần xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư và cổ đông dành cho doanh nghiệp.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

- 1. Bảng cân đối kế toán**
- 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**
- 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**
- 4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 48

023
CÔ
T
M T
RSM
PH

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông Hà Quan Dũng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2025)

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Số: 95/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

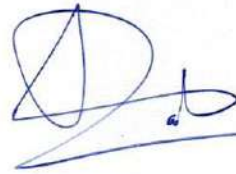
Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1



Đỗ Thành Đạt
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
6288-2023-026-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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

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

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

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		307.200.952.428	389.993.139.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	61.494.913.764	64.622.263.772
1. Tiền	111		21.494.913.764	8.622.263.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	56.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	30.000.000.000	32.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	32.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.503.233.246	63.671.023.218
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	20.906.243.437	39.444.747.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	36.724.699.962	3.823.428.397
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	23.713.908.763	24.124.288.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(3.841.618.916)	(3.721.441.156)
IV. Hàng tồn kho	140		135.477.094.217	187.304.619.254
1. Hàng tồn kho	141	4.7	135.477.094.217	187.304.619.254
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.725.711.201	41.895.233.468
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.912.958	2.204.385.535
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	2.669.130.837	38.505.954.665
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	52.667.406	1.184.893.268
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.094.689.556.781	1.126.272.851.130
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		42.783.439.238	11.051.824.770
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	49.259.517.638	17.527.903.170
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	220		78.090.569.784	82.072.807.883
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	55.500.431.381	58.827.172.000
Nguyên giá	222		82.180.448.369	82.147.540.329
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.680.016.988)	(23.320.368.329)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	22.590.138.403	23.245.635.883
Nguyên giá	228		24.974.193.142	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.384.054.739)	(1.728.557.259)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	404.004.792.802	343.163.809.029
1. Nguyên giá	231		738.972.095.875	650.650.596.850
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(334.967.303.073)	(307.486.787.821)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.194.866.463	17.632.255.966
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	28.194.866.463	17.632.255.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	307.803.880.600	84.710.810.946
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		214.500.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		97.450.000.000	91.200.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.146.119.400)	(6.489.189.054)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		233.812.007.894	587.641.342.536
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	231.116.388.714	582.407.759.655
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.7	2.695.619.180	5.233.582.881
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.401.890.509.209	1.516.265.990.842

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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

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

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		681.707.272.821	769.467.064.144
I. Nợ ngắn hạn	310		104.917.831.363	245.889.969.283
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8.728.403.829	12.041.236.768
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.844.535.149	76.159.088.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	3.285.152.320	19.854.828.818
4. Phải trả người lao động	314	4.14	26.315.008.480	12.944.640.479
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		11.317.785.929	28.131.872.978
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	27.928.033.077	25.120.595.510
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	16.150.550.386	51.370.845.789
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.348.362.193	20.266.860.441
II. Nợ dài hạn	330		576.789.441.458	523.577.094.861
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	576.733.771.458	523.521.424.861
2. Phải trả dài hạn khác	337		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		720.183.236.388	746.798.926.698
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17.1	720.183.236.388	746.798.926.698
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	4.17.2	303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.17.6	138.480.972.079	102.496.460.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.17.6	16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		194.108.022.643	256.708.224.953
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		2.526.392.153	196.514.689.209
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		191.581.630.490	60.193.535.744
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.401.890.509.209	1.516.265.990.842



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 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, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	780.962.492.792	346.321.381.873
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		780.962.492.792	346.321.381.873
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	417.009.385.564	191.392.829.838
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		363.953.107.228	154.928.552.035
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.285.651.826	2.937.953.546
6. Chi phí tài chính	22	5.3	(2.343.069.654)	12.397.539
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	979.452.056
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	70.686.077.619	45.174.069.726
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		301.895.751.089	112.680.038.316
9. Thu nhập khác	31		6.649.931	-
10. Chi phí khác	32		847.357.683	1.978.754.426
11. Lợi nhuận khác	40		(840.707.752)	(1.978.754.426)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		301.055.043.337	110.701.283.890
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	58.620.329.946	22.640.949.515
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	2.537.963.701	(148.888.369)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		239.896.749.690	88.209.222.744
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	7.520	2.426
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	7.520	2.426



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 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, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		301.055.043.337	110.701.283.890
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	31.495.661.391	20.762.047.608
Các khoản dự phòng	03		(2.222.891.894)	379.824.017
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.285.651.826)	(2.937.953.546)
Chi phí lãi vay	06		-	979.452.056
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		324.042.161.008	129.884.654.025
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.792.877.223)	3.862.761.189
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		51.827.525.037	(33.899.643.383)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(55.716.705.741)	114.772.684.596
Tăng giảm chi phí trả trước	12		353.491.843.518	53.136.850.338
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(979.452.056)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(75.188.338.080)	(1.663.438.259)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.500.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(28.263.605.448)	(3.669.639.561)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		562.414.503.071	261.444.776.889
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		(98.917.017.562)	(28.245.193.854)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(30.000.000.000)	(32.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.500.000.000	90.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(220.750.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.363.576.483	7.479.056.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(311.803.441.079)	36.733.862.431
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	95.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(95.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.17.5	(253.738.412.000)	(262.788.653.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(253.738.412.000)	(262.788.653.700)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50		(3.127.350.008)	35.389.985.620
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		64.622.263.772	29.232.278.152
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	4.1	61.494.913.764	64.622.263.772



Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) tỉnh Đồng Nai cấp và các giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 28 tháng 08 năm 2025 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 Hồ Chí Minh theo Quyết định số 62/QĐ- SGDHCM ngày 24 tháng 06 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14 tháng 08 năm 2009, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo số 452/TB- SGDHCM ngày 05 tháng 08 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nhà đầu tư	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	175.341.600.000	57,9	175.341.600.000	57,9
Các đối tượng khác	Đa quốc gia	127.705.980.000	42,1	127.705.980.000	42,1
Cộng		303.047.580.000	100	303.047.580.000	100

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 77 (31 tháng 12 năm 2024 là: 78).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc thù của Công ty là kinh doanh bất động sản nên hoạt động của Công ty không mang tính chu kỳ. Trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức cho các bên thứ ba với giá trị cao. Do đó, doanh thu, giá vốn và lợi nhuận của Công ty trong năm 2025 tăng đáng kể so với năm 2024.

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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

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

Đầu tư khác

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

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

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 tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

3.4. Nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, chủ yếu là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 35, phường Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam trong 448 tháng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

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

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

3.13. Chi phí trả trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở Mục 3.9 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

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

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

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Thuế (Tiếp theo)

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Kinh doanh bất động sản: 10%;
- Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN: 10%;
- Dịch vụ cho thuê sạp, Ki-ốt: 10%;
- Doanh thu tiền nước: 5%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

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

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

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.23. Báo cáo bộ phận

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Các bên liên quan**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	14.800.739	14.688.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.480.113.025	8.607.575.084
Các khoản tương đương tiền (*)	40.000.000.000	56.000.000.000
Cộng	61.494.913.764	64.622.263.772

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm tại ngày 31/12/2025.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 12 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm tại ngày 31/12/2025.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:								
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (a)	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	(*)	(233.961.209)	2.025.000	20.250.000.000	(*)	(6.489.189.054)
Công ty Cổ phần Cầu Kiện Bê Tông Nhựa 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	(*)	(3.912.158.191)	1.120.000	11.200.000.000	(*)	-
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	15.153.500.000	-	250.000	2.500.000.000	7.750.000.000	-
Cộng	9.450.132	97.450.000.000	(4.146.119.400)		9.200.132	91.200.000.000		(6.489.189.054)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4202024314 ngày 02 tháng 06 năm 2025 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 kinh doanh thay đổi lần thứ 16 số 3600810322 ngày 14 tháng 11 năm 2024 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 4,89% 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 16 số 3600890938 ngày 07 tháng 01 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.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	4.405.660.287	2.895.323.272
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	4.921.210.123	4.744.229.489
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
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Dược & Hóa mỹ phẩm Green Hoàng Thiên	2.928.791.250	2.928.791.250
Công ty TNHH Bestful Metal Household Product (Việt Nam)	-	4.994.286.000
Các khách hàng khác (*)	2.110.734.229	17.342.270.200
Cộng	20.906.243.437	39.444.747.759

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu của khách hàng ngắn hạn.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	2.000.000.000	2.000.000.000
Trả trước cho người bán:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	18.885.986.050	52.647.027
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Harding	6.026.132.350	-
Các nhà cung cấp khác (*)	9.812.581.562	1.770.781.370
Cộng	36.724.699.962	3.823.428.397

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)

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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ hợp tác kinh doanh với bên liên quan – Xem thêm Mục 7	17.536.785.316	-	12.644.534.901	-
Khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa dự án Khu dân cư phường Trăn Biên	4.265.507.800	-	7.883.479.800	-
Cổ tức, lãi tiền gửi dự thu	1.272.475.464	-	350.400.121	-
Tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	500.000.000	-	2.861.604.000	-
Các khoản phải thu khác	139.140.183	-	384.269.396	-
Cộng	23.713.908.763	-	24.124.288.218	-
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	-	-	-
Chung cư D2D – phường Trăn Biên	11.051.824.770	-	11.051.824.770	-
Phải thu lãi cho vay – Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông Nhựa Trach 2	6.226.773.400	(6.226.773.400)	6.226.773.400	(6.226.773.400)
Các khoản phải thu khác	249.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	49.259.517.638	(6.476.078.400)	17.527.903.170	(6.476.078.400)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi

Tổng giá trị các khoản phải thu, lãi cho vay quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi

10.568.928.096 176.690.780 10.753.468.896 481.409.340

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

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

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông Nhơn Trạch 2 Công ty TNHH Trường Thạch	6.226.773.400	-	Trên 3 năm	6.226.773.400	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	3.134.094.296	-	Trên 3 năm Từ 1 năm đến trên 3 năm	3.134.094.296	-	Trên 3 năm Từ 6 tháng đến trên 3 năm
	1.208.060.400	176.690.780		1.392.601.200	481.409.340	
Cộng	10.568.928.096	176.690.780		10.753.468.896	481.409.340	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	128.189.518.535	-	180.017.043.572	-
<i>Dự án Khu dân cư xã Long Thành</i>	56.721.208.067	-	76.798.463.393	-
<i>Dự án Khu dân cư Hữu Phước – Thành phố Hồ Chí Minh – Giai đoạn 2</i>	27.948.131.284	-	56.882.762.547	-
<i>Dự án chung cư D2D</i>	24.915.755.344	-	24.915.755.344	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Châu Đức</i>	15.079.681.745	-	20.328.000.000	-
<i>Dự án Nhà ở xã hội Lộc An</i>	3.240.672.534	-	807.992.727	-
<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>	86.873.083	-	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	135.477.094.217	-	187.304.619.254	-

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	63.138.669.944	8.320.358.694	7.766.668.989	1.468.775.454	1.453.067.248	82.147.540.329
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	38.800.000	-	38.800.000
Giảm khác	(2.993.812)	-	(2.898.148)	-	-	(5.891.960)
Tại ngày 31/12/2025	63.135.676.132	8.320.358.694	7.763.770.841	1.507.575.454	1.453.067.248	82.180.448.369
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	9.054.706.576	6.277.474.014	6.746.664.470	631.008.978	610.514.291	23.320.368.329
Khấu hao trong năm	2.428.894.944	374.670.529	305.547.816	113.636.190	136.899.180	3.359.648.659
Tại ngày 31/12/2025	11.483.601.520	6.652.144.543	7.052.212.286	744.645.168	747.413.471	26.680.016.988
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	54.083.963.368	2.042.884.680	1.020.004.519	837.766.476	842.552.957	58.827.172.000
Tại ngày 31/12/2025	51.652.074.612	1.668.214.151	711.558.555	762.930.286	705.653.777	55.500.431.381

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.461.488.079 VND.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Tại ngày 31/12/2025	24.876.398.142	97.795.000	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	1.664.659.749	63.897.510	1.728.557.259
Khấu hao trong năm	641.938.476	13.559.004	655.497.480
Tại ngày 31/12/2025	2.306.598.225	77.456.514	2.384.054.739
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	23.211.738.393	33.897.490	23.245.635.883
Tại ngày 31/12/2025	22.569.799.917	20.338.486	22.590.138.403

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	81.853.701.486	-	-	81.853.701.486
Nhà cửa vật kiến trúc	462.932.997.307	58.991.008.974	111.725.000	404.053.713.333
Phương tiện truyền dẫn	188.812.277.227	29.455.921.532	13.706.481	159.370.062.176
Tài sản cố định khác	5.373.119.855	-	-	5.373.119.855
Cộng	738.972.095.875	88.446.930.506	125.431.481	650.650.596.850
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	59.552.259.108	696.920.076	-	58.855.339.032
Nhà cửa vật kiến trúc	191.341.126.824	16.325.519.000	-	175.015.607.824
Phương tiện truyền dẫn	79.205.345.332	10.192.605.169	-	69.012.740.163
Tài sản cố định khác	4.868.571.809	265.471.007	-	4.603.100.802
Cộng	334.967.303.073	27.480.515.252	-	307.486.787.821
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	22.301.442.378			22.998.362.454
Nhà cửa vật kiến trúc	271.591.870.483			229.038.105.509
Phương tiện truyền dẫn	109.606.931.895			90.357.322.013
Tài sản cố định khác	504.548.046			770.019.053
Cộng	404.004.792.802			343.163.809.029

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 194.105.010.262 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	27.674.669.780	990.460.907
Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 - Nhà máy xử lý nước thải	122.196.296	16.227.598.644
Khác	-	16.196.028
Cộng	28.194.866.463	17.632.255.966

4.12. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	175.778.785.213	523.361.769.073
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	50.549.366.451	52.922.678.163
Chi phí đền bù, hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng	4.640.558.537	5.714.748.835
Công cụ, dụng cụ	147.678.513	408.563.584
Cộng	231.116.388.714	582.407.759.655

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 15/HĐTD-SZC-KD ngày 19/11/2015	41.779.576.412	43.052.050.816
Tiền thuê 18,8 ha đất theo Hợp đồng số 70/HĐTD-SZC-KD ngày 10/09/2020	-	167.595.435.529
Tiền thuê 13,1 ha đất theo Hợp đồng số 81/HĐTD-SZC-KD ngày 09/07/2021	36.350.708.155	157.901.427.222
Tiền thuê 8,8 ha đất theo Hợp đồng số 82/HĐTD-SZC-KD ngày 25/10/2021	56.326.249.542	58.041.769.830
Tiền thuê 6,5 ha đất theo Hợp đồng số 100/HĐTD-SZC-KD ngày 18/12/2023	41.322.251.104	96.771.085.676
Cộng	175.778.785.213	523.361.769.073

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Chi phí trả trước dài hạn (Tiếp theo)**

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Hợp đồng số 15/HĐTĐ-SZC-KD ngày 19/11/2015	11,9 ha	11,9 ha
Hợp đồng số 70/HĐTĐ-SZC-KD ngày 10/09/2020	-	16,8 ha
Hợp đồng số 81/HĐTĐ-SZC-KD ngày 09/07/2021	3,1 ha	13,1 ha
Hợp đồng số 82/HĐTĐ-SZC-KD ngày 25/10/2021	4,9 ha	4,9 ha
Hợp đồng số 100/HĐTĐ-SZC-KD ngày 18/12/2023	2,3 ha	5,1 ha

(Xem tiếp trang sau)

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT được khấu trừ VND	Số thuế GTGT không được khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	2.669.130.837		7.214.529.934	43.045.824.259	5.529.503	38.505.954.665	
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND			Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã khấu trừ	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	52.667.406	-	71.361.793.007	43.045.824.259	27.183.742.886	1.184.893.268	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.160.803.819	58.620.329.946	-	75.188.338.080	-	19.728.811.953
Thuế thu nhập cá nhân	-	124.348.501	12.755.579.990	-	12.757.248.354	-	126.016.865
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.824.971.833	-	3.824.971.833	-	-
Các loại thuế khác	-	-	1.285.000.000	-	1.285.000.000	-	-
Cộng	52.667.406	3.285.152.320	147.847.674.776	43.045.824.259	120.239.301.153	1.184.893.268	19.854.828.818

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2025 còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	22.228.888.057	22.223.838.636
Doanh thu cho thuê đất phường Trần Biên làm cơ sở giáo dục	3.088.954.655	336.722.854
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành	2.610.190.365	2.560.034.020
Cộng	27.928.033.077	25.120.595.510
Dài hạn:		
Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	454.936.422.977	477.056.920.156
Doanh thu cho thuê đất phường Trần Biên làm cơ sở giáo dục	90.467.062.608	13.300.552.716
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành	31.330.285.873	33.163.951.989
Cộng	576.733.771.458	523.521.424.861

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhận đặt cọc chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	10.268.148.000	45.908.652.203
Nhận đặt cọc tiền thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Châu Đức	3.721.484.771	3.721.484.771
Cổ tức phải trả	2.150.204.000	1.706.783.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.713.615	33.925.615
Cộng	16.150.550.386	51.370.845.789

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	89.265.077.079	16.675.061.926	459.774.444.609	936.633.763.354
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	-	-	(263.259.755.400)	(263.259.755.400)
Lãi trong năm 2024	-	-	-	-	-	88.209.222.744	88.209.222.744
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	-	-	-	-	(14.784.304.000)	(14.784.304.000)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024	-	-	-	13.231.383.000	-	(13.231.383.000)	-
Tại ngày 01/01/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	256.708.224.953	746.798.926.698
Chia cổ tức năm 2024 (*)	-	-	-	-	-	(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Lãi trong năm 2025	-	-	-	-	-	239.896.749.690	239.896.749.690
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 (*)	-	-	-	-	-	(12.330.607.200)	(12.330.607.200)
Tạm trích quỹ đầu tư phát triển năm 2025 (*)	-	-	-	35.984.512.000	-	(35.984.512.000)	-
Tại ngày 31/12/2025	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

(*) Chi trả cổ tức năm 2024 và tạm trích lập các quỹ năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-D2D/ĐHCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2025.

(Xem tiếp trang sau)



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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vốn góp của công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	303.047.580.000	303.047.580.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.259.742	30.259.742

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	239.896.749.690	88.209.222.744
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(12.330.607.200)	(14.784.304.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	227.566.142.490	73.424.918.744
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	30.259.742	30.259.742
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.520	2.426

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 là số tạm tính.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17.5. Cổ tức**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	1.706.783.200	1.235.681.500
Cổ tức phải trả	254.181.832.800	263.259.755.400
Cổ tức đã trả trên tổng số cổ phần của cổ phiếu phổ thông	(253.738.412.000)	(262.788.653.700)
Số dư cuối năm	2.150.204.000	1.706.783.200

4.17.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2025	102.496.460.079	16.675.061.926
Trích trong năm	35.984.512.000	-
Tại ngày 31/12/2025	138.480.972.079	16.675.061.926

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	672.993.118.682	251.499.091.106
<i>Doanh thu chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức</i>	673.845.889.591	102.989.368.190
<i>Doanh thu hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước (*)</i>	(852.770.909)	5.809.090.909
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư Lộc An</i>	-	137.297.341.668
<i>Doanh thu dự án Khu dân cư phường Trần Biên</i>	-	5.403.290.339
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	91.731.867.442	82.463.474.799
Doanh thu cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	12.712.897.303	12.022.784.536
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và xã Long Thành	3.524.609.365	336.031.432
Cộng	780.962.492.792	346.321.381.873

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7 11.989.628.070 15.639.515.084

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

(*) Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã thống nhất điều chỉnh tỷ lệ phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh liên quan đến các căn shophouse đã bán tại Khu dân cư Hữu Phước theo kết quả kiểm tra của Kiểm toán Nhà Nước. Theo đó, Công ty đã điều chỉnh giảm doanh thu với giá trị là 852.770.909 VND vào kết quả kinh doanh năm nay.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	342.748.189.685	122.804.508.463
<i>Giá vốn chuyển quyền thuê lại đất Khu công nghiệp Châu Đức</i>	341.311.641.814	50.035.425.677
<i>Giá vốn hợp tác kinh doanh Khu dân cư Hữu Phước</i>	-	5.017.420.553
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư Lộc An</i>	1.383.327.871	66.281.638.424
<i>Giá vốn dự án Khu dân cư phường Trần Biên</i>	53.220.000	1.470.023.809
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	54.668.873.524	50.349.543.099
Giá vốn hoạt động cho thuê ki - ốt, sạp chợ Long Thành, chợ Lộc An	17.433.035.603	17.955.245.024
Giá vốn hoạt động cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và xã Long Thành	2.159.286.752	283.533.252
Cộng	417.009.385.564	191.392.829.838

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.343.069.654)	(967.054.517)
Chi phí lãi vay	-	979.452.056
Cộng	(2.343.069.654)	12.397.539

Chi phí tài chính giảm mạnh do trong năm Công ty chủ yếu hoàn nhập các khoản dự phòng lỗ tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	54.387.966.012	31.664.800.988
Chi phí nguyên vật liệu	404.447.461	479.153.324
Chi phí đồ dùng văn phòng	363.616.260	559.197.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.537.435.822	2.766.683.968
Thuế, phí và lệ phí	735.587.244	305.925.985
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	140.799.064	1.346.878.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.268.409.448	5.292.782.143
Chi phí khác	3.847.816.308	2.758.647.761
Cộng	70.686.077.619	45.174.069.726

Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm nay đã tăng đáng kể so với năm trước. Nguyên nhân là do chi phí lương thưởng tăng, đồng thời việc tổ chức du lịch cho nhân viên cùng với các khoản chi cho hoạt động truyền thông cũng làm chi phí dịch vụ mua ngoài tăng cao.

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	404.447.461	479.153.324
Chi phí nhân công	57.616.487.074	36.812.242.876
Chi phí khấu hao	31.495.661.391	20.762.047.608
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	140.799.064	1.346.878.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.199.767.444	87.210.311.584
Chi phí bằng tiền khác	323.010.775.712	123.855.909.021
Cộng	435.867.938.146	270.466.542.947

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	301.055.043.337	110.701.283.890
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	10.706.531.530	3.651.591.474
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(18.659.925.137)	(1.148.127.797)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	293.101.649.730	113.204.747.574
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm	58.620.329.946	22.640.949.515

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;
- Chi phí dự phòng lỗ tổn thất đầu tư tài chính.

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 năm trước đã có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp lệ trong năm nay.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Chi phí trích trước chưa có hóa đơn, chứng từ VND	Chi phí phân bổ tiền thuê đất đối với phần diện tích chờ chuyển nhượng VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	(5.084.694.512)	-	(5.084.694.512)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả hoạt động kinh doanh năm trước	(148.888.369)	-	(148.888.369)
Tại ngày 01/01/2025	(5.233.582.881)	-	(5.233.582.881)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	3.452.355.484	(914.391.783)	2.537.963.701
Tại ngày 31/12/2025	(1.781.227.397)	(914.391.783)	(2.695.619.180)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu										
Từ khách hàng bên ngoài	91.732	82.463	672.993	251.499	16.238	12.359	-	-	780.962	346.321
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	91.732	82.463	672.993	251.499	16.238	12.359	-	-	780.962	346.321

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Đơn vị tính: Triệu đồng Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Kết quả của bộ phận	37.063	32.114	330.245	128.695	(3.355)	(5.880)	-	-	363.953	154.929
Chi phí không phân bổ									(70.686)	(45.174)
Lợi nhuận trước thuế, trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và lợi nhuận khác									293.267	109.754
Thu nhập tài chính									6.286	2.938
Chi phí tài chính									2.343	(12)
Thu nhập khác									7	-
Chi phí khác									(847)	(1.979)
Lợi nhuận trước thuế									301.055	110.701
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành									(58.620)	(22.641)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại									(2.538)	149
Lợi nhuận sau thuế									239.897	88.209

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Các thông tin khác

Đơn vị tính: Triệu đồng									
Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tài sản không phân bổ								1.401.891	1.516.266
Nợ phải trả không phân bổ								681.707	769.467

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp		Lĩnh vực kinh doanh bất động sản		Các lĩnh vực khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí mua sắm tài sản	98.917	28.245	-	-	-	-	-	-	98.917	28.245
Chi phí khấu hao	3.699	4.944	27.141	15.077	655	741	-	-	31.496	20.762

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện tại một khu vực địa lý duy nhất là tỉnh 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 tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần 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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	4.405.660.287	2.895.323.272
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn – Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	14.493.756.316	9.601.505.901
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	17.536.785.316	12.644.534.901

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	(2.179.774.669)	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	(5.524.920)	(5.524.920)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	(10.800.000)
Cộng	(2.185.299.589)	(16.324.920)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.989.628.070	9.830.424.175
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	5.809.090.909
Cộng – Xem thêm Mục 5.1	11.989.628.070	15.639.515.084
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	550.811.998	494.135.130
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	6.767.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	6.673.332	6.673.221
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch	3.680.000	3.208.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	10.000.000	142.500.000
Cộng	571.165.330	653.283.851

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thuê đất:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.214.643.545	21.387.066.680
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã chia:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	147.286.944.000	152.547.192.000
Ông Hồ Đức Thành	727.448.400	870.312.765
Ông Nguyễn Văn Hiếu	121.800.000	65.293.500
Ông Nguyễn Thế Phòng	66.360.000	49.590.000
Bà Trần Thị Kim Thu	35.784.000	35.208.900
Ông Lê Trọng Đức	29.400.000	24.795.000
Cộng	148.267.736.400	153.567.597.165
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đã nhận:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	499.989.000
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Đầu tư góp vốn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	214.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Sonadezi	6.250.000.000	-
Cộng	220.750.000.000	-

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Trần Thị Kim Thu	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/04/2025)	1.883.280.518	1.011.145.000
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)	312.851.128	800.738.000
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.194.406.068	1.297.063.000
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	1.631.021.798	857.755.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	1.631.021.798	857.755.000
Ông Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Bà Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	214.308.290	153.390.000
Bà Phạm Thị Hồng	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 16/04/2025)	151.801.710	-
Ông Vũ Văn Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	1.542.983.296	546.820.000
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	-	225.161.000
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	1.496.254.108	440.870.000
Ông Đinh Lê Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	1.107.270.528	330.370.000
Ông Trương Lưu	Kế toán trưởng	1.631.021.798	771.981.000
Cộng		14.439.145.910	7.753.218.000

(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, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 theo các hợp đồng thuê hoạt động có kỳ hạn trung bình là 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.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	91.731.867.442	82.463.474.799
Doanh thu cho thuê chợ Quán Thủ, xã Long Thành	12.704.715.484	11.990.057.260
Doanh thu cho thuê đất giáo dục phường Trần Biên và xã Long Thành	3.524.609.365	336.031.432
Cộng	107.961.192.291	94.789.563.491

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	27.150.122.680	35.202.266.494
Trên 1 năm đến 5 năm	108.600.490.720	140.809.065.975
Trên 5 năm	469.117.829.292	420.014.682.901
Cộng	604.868.442.692	596.026.015.370

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

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

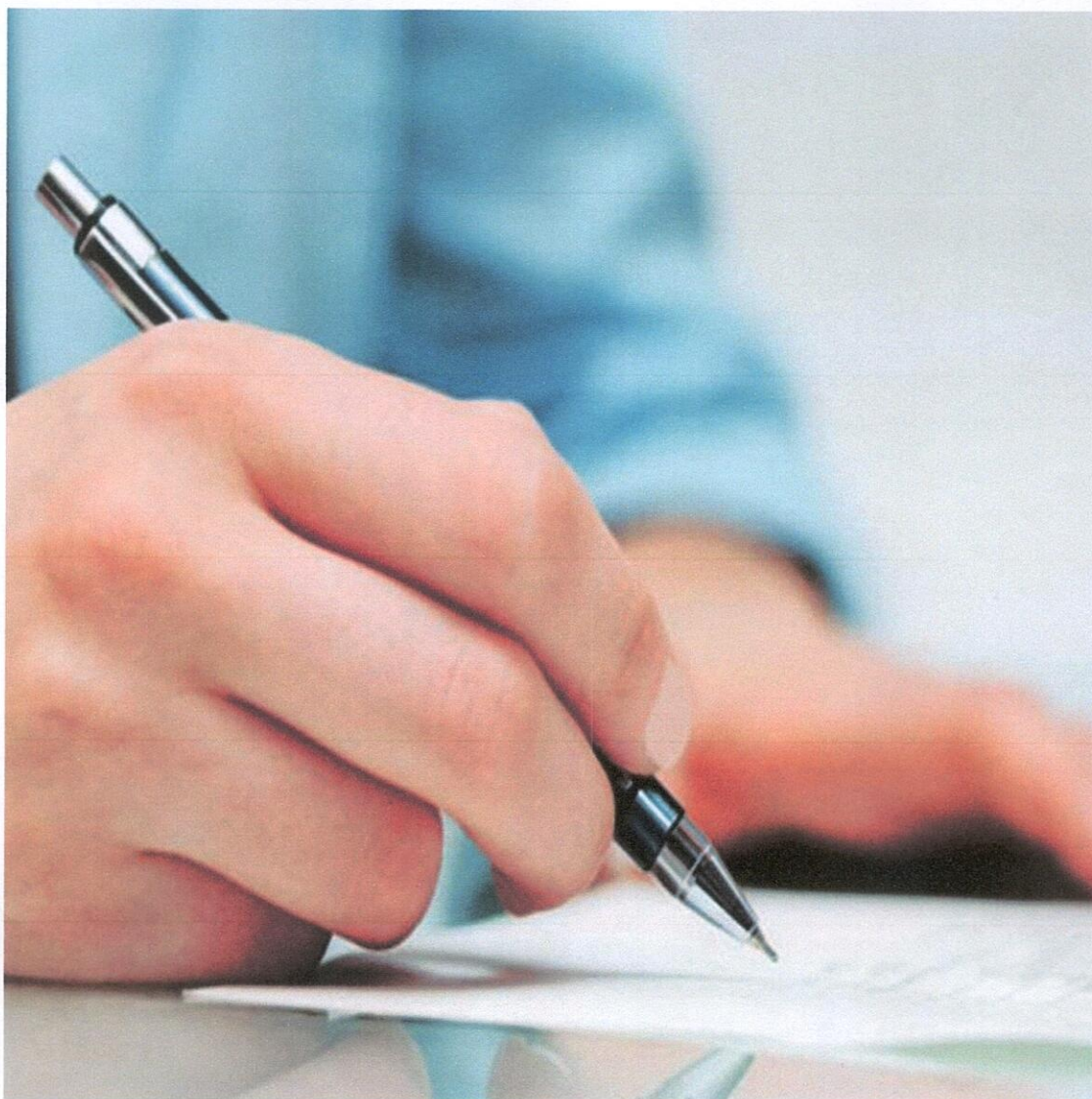


Hồ Đức Thành
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền
Người lập

Đồng Nai, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Đức Thành