

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: 65 /CV-D2D-TCHC  
V/v: Công bố Báo cáo tài chính Quý I/2022.

Biên Hòa, ngày 18 tháng 04 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

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
- Tên viết tắt: Công ty D2D
- Mã chứng khoán: D2D
- Trụ sở chính: H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.
- Điện thoại: (84-251) 3817 742 Fax: (84-251) 3817 768
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Hồ Đức Thành- Tổng giám đốc.

Loại thông tin công bố:

☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) công bố Báo cáo tài chính Quý I/2022.

Thông tin này được công bố trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 18/04/2022 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

Tôi 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.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng công ty Sonadezi (b/c);
- Lưu: VT.



**Hồ Đức Thành**



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

---

|            |                                                                 |                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Địa chỉ    | : H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai |                                                                     |
| Mã số thuế | : 3600 259 560                                                  |                                                                     |
| Điện thoại | : 84.251.3817 742                                               | Fax : 84.251.3817 768                                               |
| Email      | : d2d@d2d.com.vn                                                | Website : <a href="http://www.d2d.com.vn">http://www.d2d.com.vn</a> |

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ I NĂM 2022**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                    | Mã số      | TM     | Tại ngày<br>31/03/2022   | Tại ngày<br>01/01/2022   |
|--------------------------------------------|------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                 | <b>100</b> |        | <b>714.427.329.304</b>   | <b>861.452.280.567</b>   |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền      | 110        | V.01   | 134.747.938.223          | 17.642.505.763           |
| 1. Tiền                                    | 111        |        | 9.747.938.223            | 17.642.505.763           |
| 2. Các khoản tương đương tiền              | 112        |        | 125.000.000.000          |                          |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn              | 120        |        | 320.000.000.000          | 537.000.000.000          |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 123        | V.02.1 | 320.000.000.000          | 537.000.000.000          |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn           | 130        |        | 102.263.721.902          | 176.665.254.670          |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng        | 131        | V.03.1 | 54.518.959.145           | 83.645.336.677           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn        | 132        | V.06   | 30.701.090.296           | 52.076.455.588           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                  | 136        | V.04.1 | 18.700.831.122           | 42.600.621.066           |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi      | 137        | V.03.1 | (1.657.158.661)          | (1.657.158.661)          |
| IV. Hàng tồn kho                           | 140        |        | 106.688.498.694          | 93.991.441.499           |
| 1. Hàng tồn kho                            | 141        | V.07   | 106.688.498.694          | 93.991.441.499           |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                   | 150        |        | 50.727.170.485           | 36.153.078.635           |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn              | 151        | V.09.1 | 426.196.058              | 255.907.059              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                 | 152        | V.14   | 50.300.974.427           | 35.897.171.576           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |        | <b>1.069.561.034.516</b> | <b>924.560.148.868</b>   |
| I. Các khoản phải thu dài hạn              | 210        |        | 11.051.824.770           | 11.051.824.770           |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng         | 211        | V.03.2 | 74.540.000               | 74.540.000               |
| 2. Phải thu dài hạn khác                   | 216        | V.04.2 | 17.527.903.170           | 17.527.903.170           |
| 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi       | 219        | V.04.2 | (6.550.618.400)          | (6.550.618.400)          |
| II. Tài sản cố định                        | 220        | V.10   | 6.550.367.968            | 6.830.129.594            |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                | 221        | V.10.1 | 6.495.759.022            | 6.773.777.813            |
| Nguyên giá                                 | 222        |        | 23.996.297.433           | 23.996.297.433           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |        | (17.500.538.411)         | (17.222.519.620)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                 | 227        | V.10.2 | 54.608.946               | 56.351.781               |
| Nguyên giá                                 | 228        |        | 1.200.958.230            | 1.200.958.230            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |        | (1.146.349.284)          | (1.144.606.449)          |
| III. Bất động sản đầu tư                   | 230        | V.11   | 183.265.063.546          | 172.209.714.771          |
| 1. Nguyên giá                              | 231        |        | 428.327.811.117          | 412.633.630.839          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                  | 232        |        | (245.062.747.571)        | (240.423.916.068)        |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                | 240        |        | 168.922.383.725          | 142.313.493.634          |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        | V.08   | 168.922.383.725          | 142.313.493.634          |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                | 250        | V.02.2 | 91.083.838.352           | 91.083.838.352           |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        |        | 91.200.000.000           | 91.200.000.000           |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        |        | (116.161.648)            | (116.161.648)            |
| VI. Tài sản dài hạn khác                   | 260        |        | 608.687.556.155          | 501.071.147.747          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | V.09.2 | 601.998.547.980          | 494.276.517.642          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 262        | VI.26  | 6.689.008.175            | 6.794.630.105            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b> | <b>270</b> |        | <b>1.783.988.363.820</b> | <b>1.786.012.429.435</b> |





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM          | Tại ngày<br>31/03/2022   | Tại ngày<br>01/01/2022   |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>680.860.458.397</b>   | <b>689.016.926.104</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>92.079.618.823</b>    | <b>94.204.191.470</b>    |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | V.12        | 4.035.585.957            | 2.191.168.438            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | V.13        | 95.358.306               | 95.358.306               |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | V.14        | 2.965.834.751            | 2.761.437.286            |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             | 1.499.421.277            | 4.688.982.203            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | V.15        | 33.505.528.879           | 35.132.671.585           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | V.17.1      | 34.079.151.734           | 25.661.521.493           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | V.16        | 2.229.652.821            | 2.229.496.181            |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        | V.18        | 13.669.085.098           | 21.443.555.978           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>588.780.839.574</b>   | <b>594.812.734.634</b>   |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        | V.17.2      | 588.725.169.574          | 594.757.064.634          |
| 2. Phải trả dài hạn khác                     | 337        |             | 55.670.000               | 55.670.000               |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |             | <b>1.103.127.905.423</b> | <b>1.096.995.503.331</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>1.103.127.905.423</b> | <b>1.096.995.503.331</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 411        |             | 303.047.580.000          | 303.047.580.000          |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 303.047.580.000          | 303.047.580.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |             | 69.279.269.740           | 69.279.269.740           |
| 3. Cổ phiếu quỹ                              | 415        |             | (1.407.670.000)          | (1.407.670.000)          |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |             | 82.824.841.079           | 82.824.841.079           |
| 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu             | 420        |             | 16.675.061.926           | 16.675.061.926           |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 421        |             | 632.708.822.678          | 626.576.420.586          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 421a       |             | 626.576.420.586          | 474.863.065.645          |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 6.132.402.092            | 151.713.354.941          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>1.783.988.363.820</b> | <b>1.786.012.429.435</b> |



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2022

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền

Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 (Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | TM    | Quý 1          |                | Lũy kế từ đầu năm đến |                |
|----------------------------------------------------|-------|-------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                                    |       |       | Năm nay        | Năm trước      | Năm nay               | Năm trước      |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.20 | 21.669.551.492 | 87.789.235.213 | 21.669.551.492        | 87.789.235.213 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |       | 21.669.551.492 | 87.789.235.213 | 21.669.551.492        | 87.789.235.213 |
| 3. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.21 | 13.092.873.058 | 27.570.210.122 | 13.092.873.058        | 27.570.210.122 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |       | 8.576.678.434  | 60.219.025.091 | 8.576.678.434         | 60.219.025.091 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.22 | 6.184.859.508  | 9.633.857.045  | 6.184.859.508         | 9.633.857.045  |
| 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.23 | 7.110.250.755  | 11.237.756.447 | 7.110.250.755         | 11.237.756.447 |
| 7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |       | 7.651.287.187  | 58.615.125.689 | 7.651.287.187         | 58.615.125.689 |
| 8. Thu nhập khác                                   | 31    |       | 74.425.028     | 318.202.248    | 74.425.028            | 318.202.248    |
| 9. Chi phí khác                                    | 32    |       | 8.000.000      |                | 8.000.000             | -              |
| 10. Lợi nhuận khác                                 | 40    |       | 66.425.028     | 318.202.248    | 66.425.028            | 318.202.248    |
| 11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |       | 7.717.712.215  | 58.933.327.937 | 7.717.712.215         | 58.933.327.937 |
| 12. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    |       | 1.479.688.193  | 11.569.703.170 | 1.479.688.193         | 11.569.703.170 |
| 13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    | VI.25 | 105.621.930    | 255.516.538    | 105.621.930           | 255.516.538    |
| 14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |       | 6.132.402.092  | 47.108.108.229 | 6.132.402.092         | 47.108.108.229 |

Hồ Đức Thành  
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2022

Trương Lưu  
 Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
 Người lập



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                        | Mã số | TM   | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |       |      |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                         | 01    |      | 7.717.712.215     | 58.933.327.937    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                    |       |      |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                               | 02    | V.10 | 4.918.593.129     | 4.598.847.489     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                   | 05    |      | (6.184.859.508)   | (9.633.857.045)   |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động          | 08    |      | 6.451.445.836     | 53.898.318.381    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                 | 09    |      | 35.933.639.506    | (18.833.528.465)  |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                       | 10    |      | (12.697.057.195)  | (7.964.779.211)   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11    |      | (3.156.382.999)   | (53.747.326.135)  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                  | 12    |      | (107.892.319.337) | (40.784.125.793)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                             | 15    | V.14 | (1.566.780.742)   | (20.069.052.239)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                         | 16    |      | -                 | 5.000.000         |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                        | 17    |      | (7.774.470.880)   | (11.082.642.702)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                   | 20    |      | (90.701.925.811)  | (98.578.136.164)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |       |      |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21    |      | (39.441.591.648)  | (1.423.898.684)   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23    |      | (285.000.000.000) | (462.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24    |      | 502.000.000.000   | 551.900.000.000   |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27    |      | 30.248.949.919    | 54.109.411.840    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                       | 30    |      | 207.807.358.271   | 142.585.513.156   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                              |       |      |                   |                   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)                                    | 50    |      | 117.105.432.460   | 44.007.376.992    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                 | 60    |      | 17.642.505.763    | 36.724.777.936    |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)                                  | 70    |      | 134.747.938.223   | 80.732.154.928    |



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2022

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

### I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 12 ngày 20 tháng 05 năm 2021) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 12 là: 303.047.580.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

#### 2- Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3- Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

#### 5- Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

#### 1- Năm tài chính

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

#### 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

### 1- Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

### 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: Được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

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

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

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

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

### 7- Nợ phải trả

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

### 8- Chi phí trả trước

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

### 9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

### 10- Nguồn vốn chủ sở hữu

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:  
Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.  
Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

### 11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

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

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

### 13- Thuế

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

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

|                                  | Tại ngày<br>31/03/2022        | Tại ngày<br>01/01/2022       |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>01- Tiền</b>                  |                               |                              |
| - Tiền mặt                       | 98.659.214                    | 20.196.343                   |
| - Tiền gửi Ngân hàng             | 9.649.279.009                 | 17.622.309.420               |
| - Các khoản tương đương tiền (*) | 125.000.000.000               | -                            |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>134.747.938.223</u></b> | <b><u>17.642.505.763</u></b> |

(\*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng:

|                                                              |                               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| a- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai | 15.000.000.000                |
| b- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Đồng Nai  | 10.000.000.000                |
| c- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – chi nhánh Đồng Nai        | 80.000.000.000                |
| d - Ngân hàng TMCP Nam Á – chi nhánh Bình Dương              | 20.000.000.000                |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b><u>125.000.000.000</u></b> |

=

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

|                    | Tại ngày 31/03/2022 (VND) |                 | Tại ngày 01/01/2022 (VND) |                 |
|--------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|                    | Giá gốc                   | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc                   | Giá trị ghi sổ  |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                           |                 |                           |                 |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 320.000.000.000           | 320.000.000.000 | 537.000.000.000           | 537.000.000.000 |

**Dài hạn:**

Tiền gửi có kỳ hạn - -

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,6%/năm đến 6,9%/năm.



**Công ty D2D****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

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

| Đầu tư                                      | Tại ngày 31/03/2022 (VND) |                       |                    |                | Tại ngày 01/01/2022 (VND) |                       |                    |                |
|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|
|                                             | Số cổ phần                | Giá gốc               | Dự phòng           | Giá trị hợp lý | Số cổ phần                | Giá gốc               | Dự phòng           | Giá trị hợp lý |
| Cty CP Cầu Kiện Bê tông Nhơn Trạch 2        | 1.800.000                 | 11.250.000.000        | 116.161.648        |                | 1.800.000                 | 11.250.000.000        | 116.161.648        |                |
| Cty CP Dịch vụ Sonadezi                     | 250.000                   | 2.500.000.000         |                    |                | 250.000                   | 2.500.000.000         |                    |                |
| Cty CP Địa ốc Thảo Điền                     | 405.132                   | 10.000.000.000        |                    |                | 405.132                   | 10.000.000.000        |                    |                |
| Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang | 1.120.000                 | 11.200.000.000        |                    |                | 1.120.000                 | 11.200.000.000        |                    |                |
| Cty CP BOT 319 Cờng Thuận CTI               | 2.025.000                 | 20.250.000.000        |                    |                | 2.025.000                 | 20.250.000.000        |                    |                |
| Cty CP Sonadezi Bình Thuận                  | 3.600.000                 | 36.000.000.000        |                    |                | 3.600.000                 | 36.000.000.000        |                    |                |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>9.200.132</b>          | <b>91.200.000.000</b> | <b>116.161.648</b> |                | <b>9.200.132</b>          | <b>91.200.000.000</b> | <b>116.161.648</b> |                |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

### 03- Các khoản phải thu khách hàng

#### 03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn

|                                        | Tại ngày 31/03/2022          |                             | Tại ngày 01/01/2022          |                             |
|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                        | Giá trị                      | Dự phòng                    | Giá trị                      | Dự phòng                    |
| + Cty TNHH Hua Lon                     | 6.455.454.284                |                             | 8.655.454.284                |                             |
| + Cty CP Dịch vụ Sonadezi              | 1.567.500.000                |                             |                              |                             |
| + Cty TNHH Trường Thạch                | 2.701.435.848                | 1.657.158.661               | 2.283.533.160                | 1.657.158.661               |
| + Cty CP Cấu KIỆN bê tông Nhơn Trạch 2 | 2.846.111.547                |                             | 1.437.700.238                |                             |
| + Cty TNHH MTV Concord Textile         | 2.446.140.673                |                             |                              |                             |
| + Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai   | 8.556.617.366                |                             | 8.556.617.366                |                             |
| + KH chuyển QSD đất KDC Lộc An         | 24.372.600.000               |                             | 59.823.266.400               |                             |
| + Cty CP SY VINA                       | 1.737.845.062                |                             | 1.349.565.914                |                             |
| + KH khác                              | 3.835.254.365                |                             | 1.539.199.315                |                             |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>54.518.959.145</u></b> | <b><u>1.657.158.661</u></b> | <b><u>83.645.336.677</u></b> | <b><u>1.657.158.661</u></b> |

#### 03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:

|                                  |                          |                          |                          |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| + Đất và nhà tái định cư đường 5 | 74.540.000               | 74.540.000               | 74.540.000               | 74.540.000               |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>74.540.000</u></b> | <b><u>74.540.000</u></b> | <b><u>74.540.000</u></b> | <b><u>74.540.000</u></b> |

### 04- Các khoản phải thu khác

#### 04.1 - Phải thu ngắn hạn khác

|                                                    | Giá trị                      | Dự phòng | Giá trị                      | Dự phòng |
|----------------------------------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| + Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P. Thống Nhất   | 10.383.479.800               |          | 10.383.479.800               |          |
| + Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa. | 2.861.604.000                |          | 2.861.604.000                |          |
| + Trích lãi TGNH có kỳ hạn                         | 5.286.506.849                |          | 29.350.597.260               |          |
| + KH khác                                          | 169.240.473                  |          | 4.940.006                    |          |
| <b>Cộng</b>                                        | <b><u>18.700.831.122</u></b> |          | <b><u>42.600.621.066</u></b> |          |

#### 04.2 - Phải thu dài hạn khác

|                               | Giá trị       | Dự phòng      | Giá trị       | Dự phòng      |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| + Cty CP Cấu kiện Bê tông NT2 | 6.226.773.400 | 6.226.773.400 | 6.226.773.400 | 6.226.773.400 |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

+ Ký quỹ đảm bảo thực

hiện dự án Chung cư

D2D

11.051.824.770

11.051.824.770

+ Khách hàng khác

249.305.000

249.305.000

249.305.000

249.305.000

Cộng

17.527.903.170

6.476.078.400

17.527.903.170

6.476.078.400

Tại ngày 31/03/2022

Tại ngày 01/01/2022

05- Nợ xấu

Giá gốc

Giá trị có thể  
thu hồi

Thời gian  
quá hạn

Giá gốc

Giá trị có  
thể thu hồi

+ Cty CP Cầu

kiện Bê tông

Nhơn Trạch 2

6.226.773.400

6.226.773.400

+ KH khác

2.607.378.160

626.374.499

Trên 3 năm

2.607.378.160

626.374.499

Cộng

8.834.151.560

626.374.499

8.834.151.560

626.374.499

06- Trả trước cho người bán  
ngắn hạn:

Tại ngày 31/03/2022

Tại ngày 01/01/2022

+ Cty TNHH Xây Dựng Xanh

861.965.500

5.153.261.900

+ Cty CP Kỹ Thuật Seen

339.289.887

+ Công ty TNHH Phúc Hiếu

+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai

2.000.000.000

2.000.000.000

+ Cty CP Đầu tư Kiến trúc và  
Xây dựng D.T.C

13.180.447.800

13.180.447.800

+ Công ty CP Đầu tư và Xây  
Dựng Việt Kiến Minh

3.482.814.069

16.531.097.279

+ Công ty TNHH MTV Xây  
Dựng Thái Hưng Tiến

4.548.324.677

7.042.161.900

+ Công ty TNHH Xây Dựng  
30-4

5.455.983.528

6.395.763.300

+ Khách hàng khác

1.171.554.722

1.434.433.522

Cộng

30.701.090.296

52.076.455.588

7- Hàng tồn kho

Tại ngày 31/03/2022

Tại ngày 01/01/2022

- Chi phí sản xuất kinh doanh  
dờ dang (\*)

106.065.186.422

93.368.129.227

- Thành phẩm

623.312.272

623.312.272

Cộng

106.688.498.694

93.991.441.499

(\*) Chi phí dở dang các dự án

+ KDC đường VTS (gđ 1)

197.196.478

197.196.478

+ KDC phường Thống Nhất

-



**Công ty D2D**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

|                                                       |                               |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| + KDC Lộc An                                          | 68.527.046.270                | 67.220.497.959                |
| + Chung cư D2D                                        | 24.915.755.344                | 24.915.755.344                |
| + 45 căn nhà LK Bửu Long                              |                               |                               |
| + Nhà ở xã hội Lộc An                                 | 807.992.727                   | 807.992.727                   |
| + Nhà ở xã hội phường<br>Thống Nhất                   | 2.782.174                     | 2.782.174                     |
| + KDC Hữu Phước – Bà Rịa<br>Vũng Tàu                  | 11.614.413.429                | 223.904.545                   |
| <b>Cộng</b>                                           | <b><u>106.065.186.422</u></b> | <b><u>93.368.129.227</u></b>  |
| <b>8- Chi phí xây dựng cơ bản<br/>dờ dang dài hạn</b> | <b>Tại ngày 31/03/2022</b>    | <b>Tại ngày 01/01/2022</b>    |
| + Dự án KPC Quản Thủ                                  | 398.000.387                   | 398.000.387                   |
| + Dự án KCN Nhơn Trạch 2                              | 85.858.404.023                | 90.549.072.099                |
| + Dự án nhà xưởng cho thuê<br>tại KCN Châu Đức        | 57.437.674.497                | 26.180.029.039                |
| + Dự án xây dựng VP Công ty                           | 25.228.304.818                | 25.186.392.109                |
| <b>Cộng</b>                                           | <b><u>168.922.383.725</u></b> | <b><u>142.313.493.634</u></b> |
| <b>09- Chi phí trả trước</b>                          | <b>Tại ngày 31/03/2022</b>    | <b>Tại ngày 01/01/2022</b>    |
| <b>09.1 - Chi phí trả trước ngắn<br/>hạn:</b>         |                               |                               |
| + Công cụ, dụng cụ                                    | 426.196.058                   | 255.907.059                   |
| + Quảng cáo, khác                                     |                               |                               |
| <b>Cộng</b>                                           | <b><u>426.196.058</u></b>     | <b><u>255.907.059</u></b>     |
| <b>09.2- Chi phí trả trước dài hạn:</b>               |                               |                               |
| + Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP<br>di dời, sửa chữa, khác | 3.614.204.041                 | 494.871.567                   |
| + Thuê đất KCN Châu Đức                               | 538.935.058.568               | 433.739.032.776               |
| + Tiền thuê đất KCN NT2                               | 59.449.285.371                | 60.042.613.299                |
| <b>Cộng</b>                                           | <b><u>601.998.547.980</u></b> | <b><u>494.276.517.642</u></b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

**10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                                          | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị     | Phương tiện vận tải, t. dẫn | Thiết bị quản lý +TS khác | Tổng cộng             |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>                    |                        |                      |                             |                           |                       |
| Số dư đầu năm                                      | 10.440.878.445         | 5.550.142.919        | 7.100.621.094               | 904.654.975               | 23.996.297.433        |
| - Mua trong năm                                    |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành                          |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Tăng khác                                        |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Thanh lý, nhượng bán                             |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Giảm khác                                        |                        |                      |                             |                           |                       |
| Số dư cuối kỳ                                      | 10.440.878.445         | 5.550.142.919        | 7.100.621.094               | 904.654.975               | 23.996.297.433        |
| <i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i> | <i>328.530.000</i>     | <i>3.606.898.374</i> | <i>5.718.010.185</i>        | <i>823.174.975</i>        | <i>10.476.613.534</i> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                      |                        |                      |                             |                           |                       |
| Số dư đầu năm                                      | 5.729.347.342          | 4.640.530.536        | 5.986.851.191               | 865.790.551               | 17.222.519.620        |
| - Khấu hao trong năm                               | 141.891.018            | 72.807.342           | 57.608.787                  | 5.711.644                 | 278.018.791           |
| - Tăng khác                                        |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Thanh lý, nhượng bán                             |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Giảm khác                                        |                        |                      |                             |                           |                       |
| Số dư cuối kỳ                                      | 5.871.238.360          | 4.713.337.878        | 6.044.459.978               | 871.502.195               | 17.500.538.411        |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>           |                        |                      |                             |                           |                       |
| - Tại ngày đầu năm                                 | 4.711.531.103          | 909.612.383          | 1.113.769.903               | 38.864.424                | 6.773.777.813         |
| - Tại ngày cuối kỳ                                 | 4.569.640.085          | 836.805.041          | 1.056.161.116               | 33.152.780                | 6.495.759.022         |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

**10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                                          | Chi phí thiết kế | Chi phí đầu tư ban đầu | Chi phí đền bù giải toả | Tài sản vô hình khác | Tổng cộng            |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>                     |                  |                        |                         |                      |                      |
| Số dư đầu năm                                      |                  | 1.170.958.230          |                         | 30.000.000           | 1.200.958.230        |
| - Mua trong năm                                    |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành                          |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Tăng khác                                        |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Thanh lý nhượng bán                              |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Giảm khác                                        |                  |                        |                         |                      |                      |
| Số dư cuối kỳ                                      |                  | 1.170.958.230          |                         | 30.000.000           | 1.200.958.230        |
| <i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i> |                  | <i>1.015.264.854</i>   |                         | <i>30.000.000</i>    | <i>1.045.264.854</i> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                      |                  |                        |                         |                      |                      |
| Số dư đầu năm                                      |                  | 1.114.606.449          |                         | 30.000.000           | 1.144.606.449        |
| - Khấu hao trong năm                               |                  | 1.742.835              |                         |                      | 1.742.835            |
| - Tăng khác                                        |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Thanh lý nhượng bán                              |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Giảm khác                                        |                  |                        |                         |                      |                      |
| Số dư cuối kỳ                                      |                  | 1.116.349.284          |                         | 30.000.000           | 1.146.349.284        |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>            |                  |                        |                         |                      |                      |
| - Tại ngày đầu năm                                 |                  | 56.351.781             |                         |                      | 56.351.781           |
| - Tại ngày cuối kỳ                                 |                  | 54.608.946             |                         |                      | 54.608.946           |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

**11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

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

| Khoản mục                                              | Nhà cửa.<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải, t. dẫn | Thiết bị quản<br>lý +TS khác | Tổng cộng       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá Bất động sản<br/>hữu hình</b>            |                           |                                |                              |                 |
| Số dư đầu năm                                          | 244.698.906.496           | 81.535.118.254                 | 4.453.886.603                | 330.687.911.353 |
| - Mua trong năm                                        |                           |                                |                              |                 |
| - Đầu tư XD CB hoàn<br>thành                           | 8.296.595.732             | 7.397.584.546                  | -                            | 15.694.180.278  |
| - Tăng khác                                            |                           |                                |                              |                 |
| - Giảm khác                                            |                           |                                |                              |                 |
| Số dư cuối kỳ                                          | 252.995.502.228           | 88.932.702.800                 | 4.453.886.603                | 346.382.091.631 |
| <i>Trong đó: Đã hết khấu<br/>hao nhưng còn sử dụng</i> | 58.693.584.522            | 27.292.198.674                 | 3.253.306.602                | 89.239.089.798  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                          |                           |                                |                              |                 |
| Số dư đầu năm                                          | 134.566.167.528           | 45.289.118.237                 | 3.712.033.499                | 183.567.319.264 |
| - Khấu hao trong năm                                   | 2.722.068.405             | 1.630.627.544                  | 50.258.997                   | 4.402.954.946   |
| - Tăng khác                                            |                           | 61.646.538                     |                              | 61.646.538      |
| - Giảm khác                                            |                           |                                |                              |                 |
| Số dư cuối kỳ                                          | 137.288.235.933           | 46.981.392.319                 | 3.762.292.496                | 188.031.920.748 |
| <b>Giá trị còn lại của BĐS<br/>hữu hình</b>            |                           |                                |                              |                 |
| - Tại ngày đầu năm                                     | 110.132.738.968           | 36.246.000.017                 | 741.853.104                  | 147.120.592.089 |
| - Tại ngày cuối kỳ                                     | 115.707.266.295           | 41.951.310.481                 | 691.594.107                  | 158.350.170.883 |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

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

| Khoản mục                                        | Chi phí thiết kế | Chi phí đầu tư ban đầu | Chi phí đền bù giải toả | Quyền sử Dụng đất | Tài sản vô hình khác | Tổng cộng      |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá BĐS vô hình</b>                    |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| Số dư đầu năm                                    | 950.624.347      | 1.170.987.245          | 74.386.194.877          | 5.345.895.017     | 92.018.000           | 81.945.719.486 |
| - Mua trong năm                                  |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành                         |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| - Thanh lý nhượng bán                            |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| - Giảm khác                                      |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| Số dư cuối kỳ                                    | 950.624.347      | 1.170.987.245          | 74.386.194.877          | 5.345.895.017     | 92.018.000           | 81.945.719.486 |
| <i>Trong đó:<br/>Đã hết KH nhưng còn sử dụng</i> | 950.624.347      | 1.170.987.245          | 49.067.606.568          | 728.985.744       | 92.018.000           | 52.010.221.904 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                    |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| Số dư đầu năm                                    | 950.624.347      | 1.170.987.245          | 53.670.986.220          | 971.980.992       | 92.018.000           | 56.856.596.804 |
| - Khấu hao trong năm                             |                  |                        | 143.855.613             | 30.374.406        |                      | 174.230.019    |
| - Thanh lý nhượng bán                            |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| - Giảm khác                                      |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| Số dư cuối kỳ                                    | 950.624.347      | 1.170.987.245          | 53.814.841.833          | 1.002.355.398     | 92.018.000           | 57.030.826.823 |
| <b>Giá trị còn lại của BĐS VH</b>                |                  |                        |                         |                   |                      |                |
| - Tại ngày đầu năm                               |                  |                        | 20.715.208.657          | 4.373.914.025     |                      | 25.089.122.682 |
| - Tại ngày cuối kỳ                               |                  |                        | 20.571.353.044          | 4.343.539.619     |                      | 24.914.892.663 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

**12- Phải trả người bán**

|                                         | Tại ngày 31/03/2022         |                             | Tại ngày 01/01/2022         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                         | Giá trị                     | Số có khả năng trả nợ       | Giá trị                     | Số có khả năng trả nợ       |
| <b>- Phải trả người bán ngắn hạn</b>    |                             |                             |                             |                             |
| + Công ty TNHH Xây Dựng Xanh            |                             |                             |                             |                             |
| + Công ty TNHH MTV TM XD TK Vũ Hòa Vinh | 816.274.561                 | 816.274.561                 | 816.274.561                 | 816.274.561                 |
| + Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN         | 1.553.308.465               | 1.553.308.465               |                             |                             |
| + Công ty CP Xây Dựng số 39             | 383.378.650                 | 383.378.650                 | 383.378.650                 | 383.378.650                 |
| + Khách hàng khác                       | 1.282.624.281               | 1.282.624.281               | 991.515.227                 | 991.515.227                 |
| Trong đó: Các bên liên quan             |                             |                             |                             |                             |
| + Cty CP Môi trường Sonadezi            | 5.524.920                   | 5.524.920                   | 5.524.920                   | 5.524.920                   |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>4.035.585.957</u></b> | <b><u>4.035.585.957</u></b> | <b><u>2.191.168.438</u></b> | <b><u>2.191.168.438</u></b> |

**13- Người mua trả tiền trước**

|                                             | Tại ngày 31/03/2022      | Tại ngày 01/01/2022      |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>- Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| + KH trả trước tiền CQSD đất KDC Lộc An     |                          |                          |
| + KH trả trước tiền CQSD đất KDC Võ Thị Sáu | 94.000.571               | 94.000.571               |
| + KH trả trước các khoản khác               | 1.357.735                | 1.357.735                |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>95.358.306</u></b> | <b><u>95.358.306</u></b> |



Công ty D2D

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022  
Đơn vị tính là đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác

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

|                                     | Tại ngày<br>31/03/2022 | Số thuế GTGT<br>phát sinh | Số thuế GTGT được<br>khấu trừ | Số thuế GTGT<br>không được<br>khấu trừ | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 50.300.974.427         | 16.423.402.410            | (2.012.492.765)               | (7.106.794)                            | 35.897.171.576         |

  

|                                   | Tại ngày 31/03/2022 |                      | Trong kỳ                                                              |                        | Tại ngày 01/01/2022 |                      |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
|                                   | Phải thu            | Phải nộp             | Cán trừ thuế GTGT đầu<br>vào/thuế TNCN nộp thừa<br>theo QTT năm trước | Đã nộp                 | Phải thu            | Phải nộp             |
| Thuế giá trị gia tăng             |                     | -                    | 2.012.492.765                                                         | (2.012.492.765)        | -                   | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        |                     | 1.479.688.193        | 1.479.688.193                                                         | (1.566.780.742)        | -                   | 1.566.780.742        |
| Thuế thu nhập cá nhân             |                     | 458.366.558          | 2.927.355.458                                                         | (2.431.194.300)        | -                   | 639.216.212          |
| Tiền thuê đất                     |                     | 1.027.780.000        | 1.918.604.298                                                         | (890.824.298)          |                     | -                    |
| Các loại phí, lệ phí và thuế khác |                     | -                    | 464.140.000                                                           | (1.019.580.332)        | -                   | 555.440.332          |
| <b>Cộng</b>                       |                     | <b>2.965.834.751</b> | <b>8.802.280.714</b>                                                  | <b>(4.443.687.065)</b> | <b>-</b>            | <b>2.761.437.286</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

| <b>15- Chi phí phải trả</b>                                           | <b>Tại ngày 31/03/2022</b>    | <b>Tại ngày 01/01/2022</b>    |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn                                      |                               |                               |
| - Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký                                           |                               | 1.094.521.056                 |
| - Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất                             | 33.445.040.879                | 33.973.150.529                |
| - Chi phí khác                                                        | 60.488.000                    | 65.000.000                    |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b><u>33.505.528.879</u></b>  | <b><u>35.132.671.585</u></b>  |
| <br><b>16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>                       |                               |                               |
| - Cổ tức phải trả                                                     | 936.273.500                   | 936.273.500                   |
| - Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất                                    | 1.258.899.506                 | 1.269.613.121                 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                   | 34.479.815                    | 23.609.560                    |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b><u>2.229.652.821</u></b>   | <b><u>2.229.496.181</u></b>   |
| <br><b>17- Doanh thu chưa thực hiện</b>                               |                               |                               |
| <b>17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:</b>            |                               |                               |
| - KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2                                  | 31.375.115.827                | 22.967.245.432                |
| - KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN                  | 336.678.890                   | 336.675.169                   |
| - Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành | 2.367.357.017                 | 2.357.600.892                 |
| <b>17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:</b>             |                               |                               |
| - KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2                                  | 537.352.453.162               | 542.833.502.598               |
| - KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN                  | 14.224.683.118                | 14.308.694.697                |
| - Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành                 | 37.148.033.294                | 37.614.867.339                |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b><u>620.418.586.127</u></b> | <b><u>620.418.586.127</u></b> |
| <br><b>18. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>                               |                               |                               |
| Số dư đầu năm                                                         | 21.443.555.978                | 24.846.393.399                |
| Trích lập trong năm                                                   |                               | 9.204.449.000                 |
| Tặng khác                                                             |                               | 1.939.470.000                 |
| Chi trong năm                                                         | (7.774.470.880)               | (14.546.756.421)              |
| Giảm theo NQ ĐHĐCĐ                                                    | -                             | -                             |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                                  | <b><u>13.669.085.098</u></b>  | <b><u>21.443.555.978</u></b>  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                     | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ    | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc VCSH | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng              |
|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
|                     | VND                       | VND                  | VND             | VND                   | VND                 | VND                      | VND               |
| Tại ngày 01/01/2021 | 303.047.580.000           | 69.279.269.740       | (1.407.670.000) | 46.417.650.079        | 16.675.061.926      | 535.382.549.645          | 969.394.441.390   |
| Lãi trong năm nay   |                           |                      |                 |                       |                     | 242.714.607.941          | 242.714.607.941   |
| Chia cổ tức 2020    |                           |                      |                 |                       |                     | (60.519.484.000)         | (60.519.484.000)  |
| T/ứng cổ tức 2021   |                           |                      |                 |                       |                     | (45.389.613.000)         | (45.389.613.000)  |
| Trích lập quỹ KTPL  |                           |                      |                 |                       |                     | (9.204.449.000)          | (9.204.449.000)   |
| Trích lập quỹ ĐTPT  |                           |                      |                 | 36.407.191.000        |                     | (36.407.191.000)         | -                 |
| Tại ngày 01/01/2022 | 303.047.580.000           | 69.279.269.740       | (1.407.670.000) | 82.824.841.079        | 16.675.061.926      | 626.576.420.586          | 1.096.995.503.331 |
| Lãi trong năm nay   |                           |                      |                 |                       |                     | 6.132.402.092            | 6.132.402.092     |
| Chia cổ tức 2021    |                           |                      |                 |                       |                     |                          | -                 |
| Trích lập quỹ KTPL  |                           |                      |                 |                       |                     |                          | -                 |
| Trích lập quỹ ĐTPT  |                           |                      |                 |                       |                     |                          | -                 |
| Tại ngày 31/12/2021 | 303.047.580.000           | 69.279.269.740       | (1.407.670.000) | 82.824.841.079        | 16.675.061.926      | 632.708.822.678          | 1.103.127.905.423 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

| 19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - 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        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>303.047.580.000</b> | <b>303.047.580.000</b> |

| 19.3- Cổ phiếu                                          | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                   | 30.304.758             | 30.304.758             |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                | 30.304.758             | 30.304.758             |
| + Cổ phiếu phổ thông                                    | 30.304.758             | 30.304.758             |
| + Cổ phiếu ưu đãi                                       |                        |                        |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)         | 45.016                 | 45.016                 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 30.259.742             | 30.259.742             |
| * <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i> | 10.000                 | 10.000                 |

| 19.4- Các quỹ của doanh nghiệp | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển        | 82.824.841.079         | 82.824.841.079         |
| - Quỹ khác thuộc VCSH          | 16.675.061.926         | 16.675.061.926         |

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

| Chỉ tiêu                                                     | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)</b> |                              |                              |
| - Doanh thu bán hàng, trong đó:                              |                              | 65.708.416.439               |
| <i>DT của DA khu phố chợ Quán Thủ</i>                        |                              |                              |
| <i>DT của DA KDC P. Thống Nhất</i>                           |                              | 190.304.945                  |
| <i>DT của DA đường 5</i>                                     |                              |                              |
| <i>DT của DA KDC Lộc An</i>                                  |                              | 65.518.111.494               |
| - Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN                             | 18.952.024.147               | 18.889.750.516               |
| - Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành               | 1.117.504.998                | 1.120.993.674                |
| - Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành                 | 1.494.196.306                | 1.977.884.907                |
| - Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An                     | 21.818.183                   | 8.181.819                    |
| - Doanh thu cho thuê đất GD                                  | 84.007.858                   | 84.007.858                   |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b><u>21.669.551.492</u></b> | <b><u>87.789.235.213</u></b> |



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

|                                                     | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)</b>              |                              |                              |
| - Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó:         |                              | 14.215.160.790               |
| + Giá vốn của DA KDC P.TN                           |                              |                              |
| + Giá vốn của DA KDC Lộc An                         |                              | 14.215.160.790               |
| - Giá vốn của hạ tầng KCN NT2                       | 7.151.969.198                | 6.725.776.059                |
| - Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành           | 3.284.412.652                | 3.781.129.527                |
| - Giá vốn KCN Châu Đức                              | 2.461.081.798                | 2.652.420.269                |
| - Giá vốn hoạt động chợ Lộc An                      | 124.526.097                  | 124.840.164                  |
| - Giá vốn HT khu đất GD P. Thống Nhất               | 70.883.313                   | 70.883.313                   |
| <b>Cộng</b>                                         | <b><u>13.092.873.058</u></b> | <b><u>27.570.210.122</u></b> |
| <b>22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)</b> |                              |                              |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                        | 6.184.859.508                | 9.633.857.045                |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                       |                              |                              |
| <b>Cộng</b>                                         | <b><u>6.184.859.508</u></b>  | <b><u>9.633.857.045</u></b>  |
| <b>23- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)</b>  |                              |                              |
| - Chi phí nhân viên quản lý                         | 4.440.725.970                | 9.257.202.754                |
| - Chi phí nguyên vật liệu                           | 124.210.346                  | 79.330.701                   |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng                         | 106.668.069                  | 67.862.396                   |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định                  | 182.253.952                  | 295.099.479                  |
| - Thuế, phí và lệ phí                               | 952.536.376                  | 419.979.924                  |
| - Chi phí dự phòng                                  | -                            | -                            |
| - Chi phí quảng cáo                                 | 214.118.182                  | 232.636.363                  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài khác                    | 559.639.150                  | 339.244.595                  |
| - Chi phí quản lý khác                              | 530.098.710                  | 546.400.235                  |
| <b>Cộng</b>                                         | <b><u>7.110.250.755</u></b>  | <b><u>11.237.756.447</u></b> |
| <b>25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>  |                              |                              |
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu                     | 124.210.346                  | 79.330.701                   |
| - Chi phí nhân công                                 | 5.116.760.970                | 9.991.902.754                |
| - Chi phí khấu hao                                  | 4.918.593.129                | 4.598.847.489                |
| - Chi phí dự phòng                                  |                              |                              |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

|                             |                              |                              |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 13.849.042.402               | 23.392.852.674               |
| - Chi phí bằng tiền khác    | 9.709.567.124                | 24.281.302.589               |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>33.718.173.971</u></b> | <b><u>62.344.236.207</u></b> |

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

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

**Chi phí trích trước, chưa có  
hóa đơn, chứng từ (VND)**

|                                                                  |                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2022                                              | <b><u>(6.794.630.105)</u></b> |
| Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay | 105.621.930                   |
| Tại ngày 31/03/2022                                              | <b><u>(6.689.008.175)</u></b> |

**VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC**

| <b>Các bên liên quan</b>                                                                       | <b>Mối quan hệ</b>                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tổng công ty Sonadezi                                                                          | Công ty mẹ                                           |
| Các Công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi                                    | Công ty cùng tập đoàn                                |
| Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2                                                       | Tổng Giám đốc công ty là TV HĐQT công ty này         |
| Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang                                                  | Tổng Giám đốc công ty là TV BKS công ty này          |
| Công ty TNHH Phúc Hiếu                                                                         | TV HĐQT công ty là chủ tịch HĐQT công ty này         |
| Công ty CP Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC                                                    | TV HĐQT công ty là CTHĐQT, Tổng Giám đốc công ty này |
| Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân | Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan             |

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

|                               | <b>Năm nay</b> | <b>Năm trước</b> |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b> |                |                  |
| Hợp tác, thi công xây dựng    |                | 20.588.205.455   |
| <b>Công ty CP Cấp nước ĐN</b> |                |                  |
| Cung cấp dịch vụ              | 149.209.220    | 189.246.500      |



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

|                                        | Năm nay         | Năm trước      |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Công ty TNHH Phúc Hiếu</b>          |                 |                |
| Hợp tác, thi công xây dựng             |                 | 20.588.205.455 |
| <b>Công ty CP dịch vụ Sonadezi</b>     |                 |                |
| Cho thuê NM xử lý nước thải, khác      | 1.425.000.000   | 1.425.000.000  |
| <b>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</b>    |                 |                |
| Thuê đất tại KCN Châu Đức              | 107.875.957.457 | 44.706.860.491 |
| <b>Công ty CP Cầu Kiện Bê tông NT2</b> |                 |                |
| Thuê đất tại KCN NT2                   | 1.294.486.551   | 1.318.575.357  |

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

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

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

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

|                                        | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Công ty CP Môi Trường Sonadezi</b>  |                        |                        |
| Phải trả tiền thi công, dịch vụ        | 5.524.920              | 5.524.920              |
| <b>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</b>    |                        |                        |
| Phải trả tiền thuê đất KCN Châu Đức    | -                      | 23.192.227             |
| <b>Cộng nợ phải trả</b>                | <b>5.524.920</b>       | <b>28.717.147</b>      |
| <b>Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai</b>    |                        |                        |
| Tạm ứng HĐ                             | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| <b>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</b>     |                        |                        |
| Cho thuê tài sản                       | 1.567.500.000          | -                      |
| <b>Công ty CP Cầu kiện Bê tông NT2</b> |                        |                        |
| Lãi vay                                | 6.226.773.400          | 6.226.773.400          |
| Phí sử dụng hạ tầng KCN NT2            | 2.846.111.547          | 1.437.700.238          |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc vào ngày 31/03/2022

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

|                                            | Tại ngày<br>31/03/2022 | Tại ngày<br>01/01/2022 |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty cổ phần Kinh Doanh Nhà<br>Đồng Nai |                        |                        |
| Thi công xây dựng                          | 8.556.617.366          | 8.556.617.366          |
| Cộng nợ phải thu                           | 21.197.002.313         | 18.221.091.004         |

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

### VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

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

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính quý I/2022 giảm quá 10% so với quý I/2021 như sau:

- Lợi nhuận quý I/2022 6.132.402.092 đồng
- Lợi nhuận quý I/2021 47.108.108.229 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý I/2022 so với quý I/2021: 40.975.706.137 đồng,

tương đương giảm 86,98%.

Nguyên nhân:

- Quý I/2022 ko phát sinh doanh thu dự án KDC Lộc An, trong khi đó quý I/2021 doanh thu dự án KDC Lộc An đạt 65,5 tỷ đồng. Chênh lệch doanh thu dự án KDC Lộc An góp phần chủ yếu làm giảm lợi nhuận 86,69% so với cùng kỳ năm trước
- Doanh thu hoạt động tài chính quý I/2022 thấp hơn quý I/2021: 3,4 tỷ đồng, tương đương giảm 35,8%.



Hồ Đức Thành  
Tổng Giám đốc

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thu Hiền  
Người lập

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2022