

W/C M/ur

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010**



Crowe Horwath™

Công ty Kiểm toán DTL
Thành viên Crowe Horwath International

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2010	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 28

Đ
T
K
T

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (dưới đây gọi chung là Tập đoàn) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 5 năm 2009.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 107.000.000.000 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường...), 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.

2. Thành viên của Hội đồng quản trị 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:

Họ tên	Chức danh
Ông Ngô Đức Thành	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch
Ông Hồ Đức Thành	Thành viên
Ông Trương Lưu	Thành viên
Ông Phạm Uyên Nguyên	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:

Họ tên	Chức danh
Ông Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc

3. Tình hình kinh doanh năm 2010

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2010 được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính hợp nhất, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Tập đoàn từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất và sổ sách, chứng từ kế toán của Tập đoàn.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Tập đoàn có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Tập đoàn.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Tập đoàn phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2011


TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

Số: 11.119/BCKTHN-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁNKính gửi: **Quý Cổ đông**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (dưới đây gọi tắt là Công ty) và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn) từ trang 04 đến trang 28 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính hợp nhất có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Tập đoàn thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2011

**TÀNG QUỐC THẮNG**
Chứng chỉ KTV số Đ.0075 /KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

**LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG**
Chứng chỉ KTV số 1191/KTV

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		374.658.369.662	343.589.138.203
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.801.932.472	27.535.652.297
1. Tiền	111		5.801.932.472	18.535.652.297
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	9.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		205.500.000.000	198.926.720.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	205.500.000.000	198.926.720.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	123.654.176.445	67.587.892.648
1. Phải thu khách hàng	131		58.779.988.239	45.699.683.757
2. Trả trước cho người bán	132		53.154.872.577	9.071.839.885
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		11.719.315.629	12.816.369.006
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		39.424.182.387	48.907.637.130
1. Hàng tồn kho	141	5.4	39.424.182.387	48.907.637.130
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		278.078.358	631.236.128
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		243.078.358	207.014.128
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		35.000.000	424.222.000

(phần tiếp theo trang 05)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		448.224.102.175	422.596.730.675
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		12.963.250.000	19.599.105.222
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.5	12.963.250.000	19.599.105.222
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		250.784.637.442	214.831.644.582
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	61.445.987.243	71.996.958.281
+ Nguyên giá	222		136.942.987.366	133.718.338.582
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.497.000.123)	(61.721.380.301)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.7	106.885.288	498.760.611
+ Nguyên giá	228		52.214.983.014	52.214.983.014
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52.108.097.726)	(51.716.222.403)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	189.231.764.911	142.335.925.690
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	184.026.214.733	186.764.200.871
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		116.217.277.731	119.207.457.305
3. Đầu tư dài hạn khác	258		68.278.309.000	68.278.309.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(469.371.998)	(721.565.434)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		450.000.000	1.401.780.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	879.280.000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		450.000.000	522.500.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
V. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		822.882.471.837	766.185.868.878

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		504.227.632.593	493.984.776.207
I. Nợ ngắn hạn	310		273.694.958.851	230.444.936.545
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.10	79.030.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	5.11	17.264.369.788	13.774.986.770
3. Người mua trả tiền trước	313	5.11	23.790.890.829	120.104.275.840
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	43.045.774.658	11.906.056.773
5. Phải trả người lao động	315	5.13	5.986.311.291	4.424.410.500
6. Chi phí phải trả	316	5.14	38.311.344.365	3.890.000.000
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318	5.15	26.629.700.231	10.707.086.552
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.16	29.219.149.928	56.389.236.211
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.17	10.417.417.761	9.248.883.899
II. Nợ dài hạn	330		230.532.673.742	263.539.839.662
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	46.400.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.18	230.532.673.742	217.139.839.662
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		306.476.279.420	260.926.355.005
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	306.476.279.420	260.926.355.005
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		97.415.808.650	70.181.821.510
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.054.320.842	7.866.952.701
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		23.134.550.188	8.005.981.054
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		12.178.559.824	11.274.737.666
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		822.882.471.837	766.185.868.878

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC



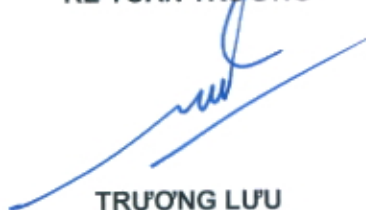
NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		220.954.166.588	211.791.718.744
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		173.377.272	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	220.780.789.316	211.791.718.744
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	150.855.589.638	145.505.052.547
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		69.925.199.678	66.286.666.197
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	28.601.910.843	16.835.373.319
7. Chi phí tài chính	22		1.200.990.000	464.000.000
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		1.200.990.000	464.000.000
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	20.264.786.758	24.795.999.239
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77.061.333.763	57.862.040.277
11. Thu nhập khác	31	6.5	63.359.429.890	1.780.509.143
12. Chi phí khác	32		2.414.175.859	1.056.340.026
13. Lợi nhuận khác	40		60.945.254.031	724.169.117
14. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		(2.990.179.574)	3.645.334.345
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		135.016.408.220	62.231.543.739
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.6	33.511.833.478	8.790.915.563
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62		72.500.000	(522.500.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		101.432.074.742	53.963.128.176
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		3.047.820.186	2.538.484.040
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		98.384.254.556	51.424.644.136
18. Lãi cơ bản trên cổ phần của công ty mẹ	80	5.19	9.234	4.826

KẾ TOÁN TRƯỞNG


 TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2011



TỔNG GIÁM ĐỐC
 NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		135.016.408.220	62.231.543.739
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		14.517.955.145	20.643.620.643
Các khoản dự phòng	03		(252.193.436)	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28.780.660.843)	(20.419.765.625)
Chi phí lãi vay	06		1.200.990.000	464.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		121.702.499.086	42.556.042.523
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(46.338.643.675)	10.592.528.137
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.483.454.743	(19.314.642.139)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(67.980.299.006)	135.475.622.925
Tăng giảm chi phí trả trước	12		843.215.770	(946.066.969)
Tiền lãi vay đã trả	13		(1.200.990.000)	(856.080.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(18.599.524.681)	(10.324.084.148)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	121.042.169
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			-	(14.568.997.876)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh			(2.090.287.763)	113.149.397.564
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(50.470.948.005)	(16.878.334.379)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		178.750.000	511.148.265
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(698.713.440.000)	(403.491.720.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		692.140.160.000	299.196.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(83.676.726.251)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.949.077.368
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.971.847.943	16.923.321.094
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(30.893.630.062)	(87.902.870.831)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước:
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		33.133.530.066	46.400.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(503.530.066)	-
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(21.379.802.000)	(22.079.789.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.250.198.000	24.320.211.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(21.733.719.825)	2.951.697.953
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27.535.652.297	24.583.954.344
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		5.801.932.472	27.535.652.297

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Các thông tin chung

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 số 4703000298 ngày 03 tháng 01 năm 2006 và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó, với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 5 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 107.000.000.000 đồng.

Trụ sở đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty có đầu tư vào 01 công ty con như được trình bày tại mục 1.4 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn)

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường...), 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.

1.4. Công ty con được hợp nhất

Công ty cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai

Địa chỉ: Xa lộ Hà Nội, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ là 51%

Quyền biểu quyết của công ty mẹ là 51%

1.5. Danh sách công ty liên kết, liên doanh được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

<u>STT</u>	<u>Tên công ty liên kết, liên doanh</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</u>
1.	Công ty Cổ phần Cổ Loa Thành	R98 Võ Thị Sáu, KP.7, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	30%	37,85%
2.	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1015 Trần Hưng Đạo, phường 5, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh	31,66%	31,66%

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

3.	Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Số 1, đường 25B, KCN Nhơn Trạch 2, tỉnh Đồng Nai	30%	30%
4.	Công ty TNHH Berjaya – D2D	H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	25%	25%

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Tại thời điểm thụ đắc công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

4.2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 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.

4.3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối kỳ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

4.4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4.5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

4.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định 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	03 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	03 – 07 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 – 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
+ Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 06 năm
+ Quyền sử dụng đất	06 năm
+ Phần mềm kế toán	04 năm

4.7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

4.8. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân 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.

- Ghi nhận cổ tức

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

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế:

Theo điều lệ của Công ty:

- Quỹ dự phòng tài chính: trích 5% lợi nhuận sau thuế đến khi số dư quỹ bằng 10% vốn điều lệ thì không trích nữa.
- Các quỹ khác: mức trích theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng 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 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 phản công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

- Công trình đã hoàn thành và có quyết toán chính thức

Doanh thu được ghi nhận căn cứ vào biên bản quyết toán giá trị công trình hoàn thành.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh.

- Công trình chưa hoàn thành

Doanh thu được ghi nhận căn cứ vào biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình và bảng tổng hợp kinh phí khối lượng thanh toán.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận trên cơ sở doanh thu, ước tính khoảng 90% doanh thu thực hiện.

4.12. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

- Các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn 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 cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với các báo cáo tài chính của các Công ty trong Tập đoàn.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.13. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

4.14. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính này.

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	240.536.166	175.015.411
Tiền gửi ngân hàng	5.561.396.306	18.360.636.886
Các khoản tương đương tiền	-	9.000.000.000
Tổng cộng	5.801.932.472	27.535.652.297

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền gửi kỳ hạn	191.500.000.000	183.426.720.000
Kỳ phiếu ngân hàng	2.000.000.000	2.000.000.000
Cho vay ngắn hạn – xem thêm mục 8	12.000.000.000	13.500.000.000
Cộng khoản đầu tư ngắn hạn	205.500.000.000	198.926.720.000

Tiền gửi kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng đến 6 tháng với lãi suất từ 10,49%/năm đến 17,8%/năm.

Kỳ phiếu của ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 13,5%/năm

Cho vay ngắn hạn là các khoản cho Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 vay theo hợp đồng 100B/HĐ-D2D và 32B/HĐ-D2D-2008 với thời hạn 1 năm, lãi suất 7,5%/năm.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	58.779.988.239	45.699.683.757
Trả trước cho người bán	53.154.872.577	9.071.839.885
Các khoản phải thu khác	11.719.315.629	12.816.369.006
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	123.654.176.445	67.587.892.648

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng của công ty mẹ	10.056.992.722	15.324.330.559
Phải thu khách hàng của công ty con	48.722.995.517	30.375.353.198
Cộng	58.779.988.239	45.699.683.757

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về lãi cho vay	4.917.447.983	2.287.385.083
Phải thu về thanh lý trạm điện	1.033.798.739	3.233.798.739
Ngân sách cấp tiền đền bù	2.664.436.179	2.664.436.179
Tiền đền bù giải tỏa KDC đường Võ Thị Sáu	1.257.097.200	1.257.097.200
Phải thu về công trình trường THPT Nhơn Trạch	883.980.014	-
Các khoản phải thu khác	962.555.514	3.373.651.805
Cộng	11.719.315.629	12.816.369.006

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	109.929.863	82.300.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	19.531.096.219	26.417.412.642
Hàng hóa	19.783.156.305	22.407.924.488
Cộng giá gốc hàng tồn kho	39.424.182.387	48.907.637.130

5.5. Các khoản phải thu dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền chuyển quyền sử dụng đất KDC Võ Thị Sáu	4.008.680.000	9.856.865.222
Phải thu tiền bán nhà, đất lô R, F đường Võ Thị Sáu	2.300.000.000	3.568.550.000
Phải thu tiền bán nhà và đất lô E đường A6	5.091.300.000	4.135.700.000
Phải thu tiền đất và nhà tái định cư đường 5	1.563.270.000	2.037.990.000
Cộng các khoản phải thu dài hạn	12.963.250.000	19.599.105.222

Các khoản phải thu dài hạn khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	ĐVT: ngàn đồng
					Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	96.301.793	2.757.134	31.814.780	2.844.631	133.718.338
Mua trong năm	-	1.885.259	13.100	40.909	1.939.268
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.635.841	-	-	-	1.635.841
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(350.460)	-	(350.460)
Số dư cuối năm	97.937.634	4.642.393	31.477.420	2.885.540	136.942.987

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	46.298.743	2.441.964	10.701.191	2.279.482	61.721.380
Khấu hao trong kỳ	9.464.131	376.988	4.027.851	257.110	14.126.080
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(350.460)	-	(350.460)
Số dư cuối năm	55.762.874	2.818.952	14.378.582	2.536.592	75.497.000

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	50.003.050	315.170	21.113.589	565.149	71.996.958
Tại ngày cuối năm	42.174.760	1.823.441	17.098.838	348.948	61.445.987

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 55.801.700.565 đồng.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	52.204.483.014	10.500.000	52.214.983.014
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối năm	52.204.483.014	10.500.000	52.214.983.014
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	51.706.816.153	9.406.250	51.716.222.403
Khấu hao trong kỳ	390.781.573	1.093.750	391.875.323
Số dư cuối năm	52.097.597.726	10.500.000	52.108.097.726
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	497.666.861	1.093.750	498.760.611
Tại ngày Cuối năm	106.885.288	-	106.885.288

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 51.043.995.769 đồng.

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Công trình chợ mới Quận Thủ - Long Thành	101.602.944.066	68.601.824.354
Công trình KDC đường VTS (GĐ 2)	62.637.471.523	61.999.496.588
Công trình KDC xã Lộc An - Long Thành	17.235.805.329	4.130.337.319
Công trình KCN Nhơn Trạch II	2.609.056.350	3.064.843.599
Công trình đường ngang Km 1697	2.341.576.248	2.238.453.249
Công trình khu Thương mại đường VTS	1.180.493.746	928.972.600
Khu ch cư A1 và khối liên thông A1 - A2	928.972.600	620.786.722
Khu Thạnh Phú - Vĩnh Cửu	537.476.504	534.476.504
Các công trình khác	157.968.545	216.734.755
Tổng cộng	189.231.764.911	142.335.925.690

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	116.217.277.731	119.207.457.305
Đầu tư dài hạn khác	68.278.309.000	68.278.309.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	184.495.586.731	187.485.766.305
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(469.371.998)	(721.565.434)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	184.026.214.733	186.764.200.871

Danh sách và vốn góp vào công ty liên kết, liên doanh tính đến thời điểm 31/12/2010 như sau:

	Vốn góp theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2010	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2010
Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành	4.500.000.000	6.632.793.702
Công ty CP Địa ốc Đại Á	9.500.000.000	10.781.466.622
Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	18.000.000.000	17.058.852.443
Công ty TNHH Berjaya – D2D	83.676.726.251	81.744.164.964
Cộng	115.676.726.251	116.217.277.731

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (ngàn đồng)
Công ty CP Phát triển hạ tầng Sonadezi	2.800.000	28.000.000	2.800.000	28.000.000
Ngân hàng Thương mại CP Nông thôn Đại Á	2.407.680	25.231.579	1.760.000	25.231.579
Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	300.955	10.000.000	262.500	10.000.000
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 610	169.782	2.546.730	169.782	2.546.730
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000	250.000	2.500.000
Cộng	5.928.417	68.278.309	5.242.282	68.278.309

5.10. Vay và nợ ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.280.000.000	-
Vay ngắn hạn khác	30.350.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	46.400.000.000	-
Tổng cộng	79.030.000.000	-

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

Vay ngắn hạn là các khoản vay ngân hàng có thời hạn 4 tháng, lãi suất 12,2%/năm, tổng hạn mức tín dụng là 4.800.000.000 đồng, được bảo đảm bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng của Công ty CP Xây dựng số 2 Đồng Nai.

Vay ngắn hạn khác là khoản vay lại Công ty Phát triển KCN Biên Hòa từ nguồn vay là Sở Tài chính Đồng Nai để đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi theo hợp đồng vay 1108/HĐ-STC ngày 02/6/2009, với thời hạn 10 tháng, lãi suất 0,15%/tháng – xem thêm mục 8.

Nợ dài hạn đến hạn trả là khoản vay lại Công ty Phát triển KCN Biên Hòa từ nguồn vay là Sở Tài chính Đồng Nai để đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi theo hợp đồng vay 1145/HĐ-STC ngày 29/05/2009, với thời hạn 19 tháng, lãi suất 0,15%/tháng – xem thêm mục 8.

5.11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	17.264.369.788	13.774.986.770
Người mua trả tiền trước	23.790.890.829	120.104.275.840
Tổng cộng	41.055.260.617	133.879.262.610

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán tại công ty mẹ	2.036.489.397	1.346.922.397
Phải trả người bán tại công ty con	15.227.880.391	12.428.064.373
Cộng	17.264.369.788	13.774.986.770

Người mua trả tiền trước được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng trả trước đặt cọc tiền chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư chợ Quán Thủ	7.232.491.668	7.232.491.668
Khách hàng trả trước đặt cọc tiền mua nhà và đất lô E đường A6	4.947.200.000	24.344.000.000
Khách hàng Berjaya trả trước tiền chuyển quyền sử dụng đất có cơ sở hạ tầng	-	61.205.339.250
Các khách hàng khác	8.382.219.055	13.007.530.096
Người mua trả tiền trước tại công ty con	3.228.980.106	14.314.914.826
Cộng	23.790.890.829	120.104.275.840

5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	8.003.202.275	3.228.683.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.279.253.426	8.677.373.663
Các loại thuế khác	11.763.318.957	-
Tổng cộng	43.045.774.658	11.906.056.773

5.13. Phải trả người lao động

Là khoản lương tháng 12 và thưởng năm 2010 còn phải trả.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.14. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí phải trả về việc làm CSHT trên QSD đất góp vốn vào công ty liên doanh Berjaya – D2D.	36.511.344.365	-
Trích trước chi phí công trình đường Phan Bội Châu (khu dân cư số 2)	1.800.000.000	3.890.000.000
Tổng cộng	38.311.344.365	3.890.000.000

5.15. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

	Cuối năm	Đầu năm
Công trình móng máy dẹt thủy lực Hualon	5.322.765.000	-
Công trình Bệnh viện Vĩnh Cửu	5.519.951.749	-
Công trình Daluen HD124	1.134.749.658	-
Công trình chung cư cao tầng A5	14.652.233.824	-
Công trình nhà xưởng Promax	-	2.157.454.546
Khu dân cư số 2	-	8.549.632.006
Tổng cộng	26.629.700.231	10.707.086.552

5.16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	8.047.711	86.636.660
Phải trả về việc làm cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào công ty liên kết	-	38.133.379.708
Cổ tức phải trả cổ đông Công ty mẹ	21.362.545.500	10.777.395.500
Cổ tức phải trả cổ đông thiểu số	992.250.000	992.250.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.856.306.717	6.399.574.343
Tổng cộng	29.219.149.928	56.389.236.211

5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cuối năm	Đầu năm
Tại công ty mẹ	9.774.817.394	8.758.095.714
Tại công ty con	642.600.367	490.788.185
Tổng cộng	10.417.417.761	9.248.883.899

5.18. Doanh thu chưa thực hiện

Là các khoản doanh thu nhận trước từ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 2.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.19. Vốn chủ sở hữu

5.19.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

ĐVT: triệu đồng

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	107.000	69.279	(1.408)	53.922	5.840	3.328	237.961
Tăng trong năm trước	-	-	-	16.260	2.169	51.425	69.854
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(142)	(46.747)	(46.889)
Số dư đầu năm nay	107.000	69.279	(1.408)	70.182	7.867	8.006	260.926
Lợi nhuận trong năm nay						98.384	98.384
Điều chỉnh trích quỹ năm trước				(2.634)	-	4.264	1.630
Giảm do phải nộp tiền thuê đất KCN những năm trước bị truy thu						(10.214)	(10.214)
Giảm do phải nộp khoản lãi tiền gửi ngân hàng khoản vay ưu đãi năm trước						(1.651)	(1.651)
Tạm trích quỹ năm nay				29.868	3.187	(43.689)	(10.634)
Cổ tức tạm trích trong năm						(31.965)	(31.965)
Số dư cuối năm	107.000	69.279	(1.408)	97.416	11.054	23.135	306.476

5.19.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	61.740.000.000	61.740.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	45.260.000.000	45.260.000.000

5.19.3. Cổ phần

	Cuối năm	Đầu năm
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.700.000	10.700.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	45.016	45.016
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	10.654.984	10.654.984
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.19.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	98.384.254.556	51.424.644.136
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ của công ty mẹ	10.654.984	10.654.984
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	9.234	4.826

5.19.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	8.005.981.054	3.327.896.709
Kết quả hoạt động kinh doanh	98.384.254.556	51.424.644.136
Điều chỉnh trích quỹ năm 2009 theo Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2010	4.263.667.158	-
Giảm do phải nộp tiền thuê đất KCN những năm trước bị truy thu	(10.214.430.821)	-
Giảm do phải nộp khoản lãi tiền gửi ngân hàng khoản vay ưu đãi năm trước	(1.650.622.818)	-
Tạm trích Quỹ đầu tư phát triển	(29.868.050.101)	(16.260.162.433)
Tạm trích Quỹ dự phòng tài chính	(3.187.368.690)	(2.169.107.339)
Tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.016.613.150)	(4.470.319.470)
Tạm trích Quỹ ban quản lý điều hành	(923.463.000)	(500.000.000)
Tạm trích Quỹ công tác xã hội	(1.846.926.000)	(2.037.002.549)
Tạm trích khen thưởng hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận	(1.846.926.000)	-
Cổ tức tạm trích trong năm	(31.964.952.000)	(21.309.968.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	23.134.550.188	8.005.981.054

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

6.1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất	29.484.665.125	44.262.745.496
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	51.902.457.050	47.224.699.559
Doanh thu hợp đồng xây dựng	138.592.526.950	119.137.947.868
Doanh thu khác	974.517.463	1.166.325.821
Giảm giá hàng bán	(173.377.272)	-
Doanh thu thuần	220.780.789.316	211.791.718.744

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất	11.375.376.683	17.245.341.274
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	14.891.493.262	20.581.535.350
Giá vốn hợp đồng xây dựng	124.588.719.693	107.678.175.923
Cộng	150.855.589.638	145.505.052.547

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.403.573.159	10.601.894.852
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.198.337.684	6.063.061.325
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	170.417.142
Cộng	28.601.910.843	16.835.373.319

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí vật liệu, công cụ	742.261.937	787.999.994
Chi phí nhân viên quản lý	12.898.172.905	9.673.908.045
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.791.823.520	1.818.446.619
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.969.557.090	2.867.862.214
Chi phí bằng tiền khác	2.862.971.306	9.647.782.367
Tổng cộng	20.264.786.758	24.795.999.239

6.5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch giá trị góp vốn liên doanh Berjaya-D2D	62.827.374.593	-
Thu nhập khác	532.055.297	1.780.509.143
Tổng cộng	63.359.429.890	1.780.509.143

(phần tiếp theo trang 24)

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế trong năm	135.016.408.220	62.231.543.739
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	7.074.938.377	2.294.666.864
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(8.044.012.684)	(9.708.395.670)
Trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	(28.435.067.146)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	134.047.333.913	26.382.747.787
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	33.511.833.478	6.595.686.947
Trừ khoản giảm thuế TNDN (50%) tại Công ty	-	(2.139.160.104)
Cộng thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	7.108.766.787
Thuế thu nhập doanh nghiệp trước khoản giảm 30%	33.511.833.478	11.565.293.630
Trừ khoản giảm thuế TNDN (30%) theo Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính tại Công ty	-	(2.774.378.067)
Thuế TNDN phải nộp trong năm	33.511.833.478	8.790.915.563

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 phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh, chi phí phải trả công trình đường Phan Bội Châu, thu lao hội đồng quản trị không tham gia điều hành, và chi phí không có hóa đơn chứng từ,...

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức, chi phí phải trả năm trước đã có đầy đủ hóa đơn chứng từ.

7. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Dịch vụ cho thuê đất trong khu công nghiệp, và chuyển quyền sử dụng đất
- Dịch vụ xây dựng
- Hoạt động khác

(phần tiếp theo trang 25)

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

	ĐVT: Triệu đồng									
	<u>Cho thuê đất trong KCN Nhơn Trạch II & chuyển QSD đất</u>		<u>Dịch vụ xây dựng</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Loại trừ</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Doanh thu thuần										
Từ khách hàng bên ngoài	91.487	81.387	119.138	138.419	1.166	975	-	-	211.792	220.781
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	91.487	81.387	119.138	138.419	1.166	975	-	-	211.792	220.781
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất										
Kết quả của bộ phận	53.661	55.120	11.460	13.830	1.166	975	-	-	66.287	69.925
Chi phí không phân bổ									24.796	20.265
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính									41.491	49.660
Thu nhập tài chính									16.835	28.602
Chi phí tài chính									464	1.201
Thu nhập từ công ty liên kết, liên doanh									3.645	(2.990)
Thuế thu nhập doanh nghiệp									8.268	33.584
Lợi nhuận sau thuế									53.239	40.487
Lợi ích cổ đông thiểu số									2.538	3.048
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh									50.700	37.439
Các khoản mục bất thường									724	60.945
Lợi nhuận thuần									51.425	98.384

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các thông tin khác

	<u>Cho thuê đất trong KCN Nhơn Trạch II & chuyển QSD đất</u>		<u>Dịch vụ xây dựng</u>		<u>Hoạt động khác</u>		<u>Loại trừ</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Tài sản của bộ phận	422.185	624.796	3.729	22.286	37	22	-	-	425.951	647.104
Công ty liên kết, liên doanh									119.207	116.217
Tài sản không phân bổ									221.027	59.561
Tổng tài sản hợp nhất									766.186	822.882
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Nợ phải trả của bộ phận	382.390	441.901	53.694	62.917	3.285	443	-	-	439.369	505.260
Nợ phải trả không phân bổ									45.367	-
Tổng nợ phải trả hợp nhất									484.736	504.228
Chi phí mua sắm tài sản	37.436	3.514	40	61	322	-	-	-	37.798	3.575
Chi phí khấu hao	19.669	13.881	805	637	169	-	-	-	20.644	14.518

Tập đoàn hoạt động tại tỉnh Đồng Nai, doanh thu, tài sản và chi phí mua sắm tài sản cố định chủ yếu phát sinh tại tỉnh Đồng Nai. Do vậy, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

8. Thông tin về các bên có liên quan

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Công ty mẹ
2. Công ty CP Xây dựng Số 2	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành	Công ty liên kết
4. Công ty CP Địa ốc Đại Á	Công ty liên kết
5. Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	Công ty liên kết
6. Công ty TNHH Berjaya – D2D	Công ty liên doanh
7. Các công ty con của Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hòa	Công ty cùng công ty mẹ

- Giao dịch giữa Công ty và công ty con, đã được loại trừ trong quá trình hợp nhất.
- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) của Tập đoàn với các bên liên quan như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Cho vay – xem thêm mục 5.2	12.000.000.000	13.500.000.000
Phải thu	4.002.272.429	4.971.051.087
Phải trả	(20.332.750.000)	(7.264.750.000)
Vay – xem thêm mục 5.10	(76.750.000.000)	(46.400.000.000)

- Bản chất các giao dịch với công ty mẹ, công ty liên kết và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay	1.183.674.011	1.620.653.156
Cho vay	-	10.000.000.000
Thu tiền cho vay	1.500.000.000	19.000.000.000
Vay	30.350.000.000	46.400.000.000
Chi phí lãi vay	1.200.990.000	464.000.000

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Lương Ban Tổng Giám đốc	623.088.000	947.349.017
Thưởng Ban Tổng Giám đốc	455.130.223	170.772.600
Thù lao Hội đồng quản trị	318.960.000	163.369.230
Thưởng Hội đồng quản trị	148.552.632	360.000.000
Tổng cộng	1.545.730.855	1.641.490.847

9. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÔNG TY CON
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

10. Các thông tin thuyết minh khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Tập đoàn đã áp dụng các quy định này cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ năm 2010 trở đi.

11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 16 tháng 3 năm 2011.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG LƯU

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH