

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 9.139
	Già..... Ngày 24 tháng 05 năm 11

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

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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 23

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 đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty 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 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 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 đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty 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, 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 Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

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 của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty 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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bằng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty 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/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Quý Cổ đông**
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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) từ trang 04 đến trang 23 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính 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 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. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. 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 đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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.



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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG
Chứng chỉ KTV số 1191/KTV

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		289.561.817.963	270.160.686.251
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.265.225.582	16.535.650.124
1. Tiền	111	5.1	3.265.225.582	16.535.650.124
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		193.500.000.000	196.926.720.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	193.500.000.000	196.926.720.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	5.3	72.735.357.718	33.999.155.511
1. Phải thu khách hàng	131		10.056.992.722	15.324.330.559
2. Trả trước cho người bán	132		51.998.016.677	7.148.257.700
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		10.680.348.319	11.526.567.252
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		19.783.156.305	22.407.924.488
1. Hàng tồn kho	141	5.4	19.783.156.305	22.407.924.488
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		278.078.358	291.236.128
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	84.222.000

(Phần tiếp theo trang 05)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		451.451.340.868	422.185.343.920
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		248.117.427.615	211.588.488.881
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	58.778.777.416	68.753.802.580
+ Nguyên giá	222		126.819.994.337	123.656.386.403
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.041.216.921)	(54.902.583.823)
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	190.370.663.253	190.118.469.817
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.885.000.000	6.885.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		115.676.726.251	115.676.726.251
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)
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	879.280.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	879.280.000
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		741.013.158.831	692.346.030.171

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		441.900.824.789	440.833.087.260
I. Nợ ngắn hạn	310		211.368.151.047	177.293.247.598
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.10	76.750.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	5.11	2.036.489.397	1.346.922.397
3. Người mua trả tiền trước	313	5.11	20.561.910.723	105.789.361.014
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	38.046.626.830	6.515.281.900
5. Phải trả người lao động	315		393.095.291	-
6. Chi phí phải trả	316	5.13	36.511.344.365	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	27.293.867.047	54.883.586.573
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.15	9.774.817.394	8.758.095.714
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 làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.16	230.532.673.742	217.139.839.662
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		299.112.334.042	251.512.942.911
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	299.112.334.042	251.512.942.911
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 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		95.886.865.301	68.970.100.261
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.700.000.000	7.671.242.910
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		17.653.869.001	-
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		741.013.158.831	692.346.030.171

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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	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
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP
SỐ 2
NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	6.1	81.387.122.175	91.487.445.055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		81.387.122.175	91.487.445.055
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	26.266.869.945	37.826.876.624
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.120.252.230	53.660.568.431
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	29.188.343.527	16.538.404.631
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	12.628.038.775	17.654.173.912
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		70.479.566.982	52.080.799.150
11. Thu nhập khác	31	6.5	63.166.598.340	496.985.149
12. Chi phí khác	32		2.236.512.056	450.646.318
13. Lợi nhuận khác	40		60.930.086.284	46.338.831
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		131.409.653.266	52.127.137.981
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	31.451.765.145	6.473.548.823
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		99.957.888.121	45.653.589.158

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
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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		131.409.653.266	52.127.137.981
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		13.880.968.421	19.838.157.056
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		(29.367.093.527)	(16.538.404.631)
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		116.872.324.724	55.890.890.406
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(29.421.062.085)	51.398.565.563
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.624.768.183	(13.916.563.637)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(76.916.784.413)	108.445.852.738
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		(14.795.938.193)	(9.991.577.987)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(7.660.547.470)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(1.994.466.014)	182.364.472.644
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		(50.409.907.155)	(16.838.260.524)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		178.750.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(678.713.440.000)	(393.426.720.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		682.140.160.000	265.000.000.000
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		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.558.280.627	16.280.394.548
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20.246.156.528)	(212.661.312.227)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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		30.350.000.000	46.400.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(21.379.802.000)	(19.965.689.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.970.198.000	26.434.311.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(13.270.424.542)	(3.862.528.583)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.535.650.124	20.398.178.707
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		3.265.225.582	16.535.650.124

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và kết thúc vào ngày 31/12/2006.

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

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty 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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. 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.

4.2. 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 năm tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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 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	4 - 25 năm
+ Máy móc thiết bị	4 - 6 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 - 10 năm
+ Tài sản cố định hữu hình khác	4 - 6 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

+ Quyền sử dụng đất	6 năm
+ Phần mềm kế toán	4 năm

4.6. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Giá trị vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là giá trị vốn góp được các bên tham gia liên doanh thống nhất đánh giá và được chấp thuận trong biên bản góp vốn.

- 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 tài chính, 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.

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, Công ty 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:

- 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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

Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được xác định theo phần công việc hoàn thành do nhà thầu tự xác định hoặc phần công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phần công việc hoàn thành được xác định theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí đã phát sinh cho phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán.

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

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 của năm tài chính này.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	160.494.685	118.089.740
Tiền gửi ngân hàng	3.104.730.897	16.417.560.384
Tổng cộng	3.265.225.582	16.535.650.124

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền gửi kỳ hạn	181.500.000.000	183.426.720.000
Cho vay ngắn hạn	12.000.000.000	13.500.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn	193.500.000.000	196.926.720.000

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

Cho vay ngắn hạn là các khoản cho Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhựa Thạch 2 vay theo hợp đồng 100B/HĐ-D2D, lãi suất 11,35%/năm và 32B/HĐ-D2D-2008, lãi suất 10,49%/năm với thời hạn 1 năm.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	10.056.992.722	15.324.330.559
Trả trước cho người bán	51.998.016.677	7.148.257.700
Các khoản phải thu khác	10.680.348.319	11.526.567.252
Giá trị thuần của các khoản phải thu	72.735.357.718	33.999.155.511

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 khoản lãi tiền gửi, cho vay ngắn hạn	4.917.447.983	2.287.385.083
Phải thu về khoản 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 khu dân cư đường Võ Thị Sáu	1.257.097.200	1.257.097.200
Các khoản phải thu khác	807.568.218	2.083.850.051
Cộng	10.680.348.319	11.526.567.252

5.4. Hàng tồn kho

Là giá trị của các căn nhà tại các khu dân cư.

5.5. Các khoản phải thu dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư 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
Giá trị thuần có thể thực hiện được	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 Công ty.

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: ngàn đồng

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	92.821.363	456.999	29.227.756	1.150.269	123.656.387
Mua trong năm	-	1.885.259	13.100	40.908	1.939.267
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.574.800	-	-	-	1.574.800
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(350.460)	-	(350.460)
Số dư cuối năm	94.396.163	2.342.258	28.890.396	1.191.177	126.819.994
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	44.485.853	222.138	9.572.942	621.651	54.902.584
Khấu hao trong năm	9.256.984	192.448	3.806.951	232.710	13.489.093
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(350.460)	-	(350.460)
Số dư cuối năm	53.742.837	414.586	13.029.433	854.361	68.041.217
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	48.335.510	234.861	19.654.814	528.618	68.753.803
Tại ngày cuối năm	40.653.326	1.927.672	15.860.963	336.816	58.778.777

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 25.179.152.152 đồng.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	52.204.483.014	10.500.000	52.214.983.014
Mua trong năm	-	-	-
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 năm	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	1.903.750	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
Khu ch cư A1 và khối liên thông A1 - A2	2.609.056.350	620.786.722
Công trình đường ngang Km 1697	2.341.576.248	2.238.453.249
Công trình KCN Nhơn Trạch II	1.180.493.746	3.064.843.599
Công trình khu Thương mại đường VTS	928.972.600	928.972.600
Khu Thanh 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

5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con	6.885.000.000	6.885.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	115.676.726.251	115.676.726.251
Đầu tư dài hạn khác	68.278.309.000	68.278.309.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	190.840.035.251	190.840.035.251
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(469.371.998)	(721.565.434)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	190.370.663.253	190.118.469.817

Đầu tư vào cổ phiếu công ty con là do công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 nhận bàn giao công ty Cổ phần Xây dựng số 2 theo biên bản bàn giao tài sản và nguồn vốn ngày 31

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

tháng 12 năm 2005 khi công ty này chuyển sang cổ phần với số vốn góp là 6.885.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ.

Đầu tư vào cổ phiếu công ty liên doanh, liên kết được chi tiết như sau:

	Vốn góp đến 31/12/2010	Tỷ lệ góp vốn
Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành	4.500.000.000	37,85%
Công ty CP Địa ốc Đại Á	9.500.000.000	31,66%
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	18.000.000.000	30%
Công ty TNHH Berjaya – D2D	83.676.726.251	25%
Cộng	115.676.726.251	

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 ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn	30.350.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	46.400.000.000	-
Tổng cộng	76.750.000.000	-

Vay ngắn hạn 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 7.

Nợ dài hạn đến hạn trả 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 7.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	2.036.489.397	1.346.922.397
Người mua trả tiền trước	20.561.910.723	105.789.361.014
Tổng cộng	22.598.400.120	107.136.283.411

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

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
Cộng	20.561.910.723	105.789.361.014

5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	3.534.984.447	41.733.077
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.818.946.741	6.473.548.823
Các loại thuế khác	11.692.695.642	-
Tổng cộng	38.046.626.830	6.515.281.900

5.13. Chi phí phải trả

Là khoản chi phí phải trả về việc làm cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào công ty liên doanh Berjaya – D2D.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	-
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	8.024.672	29.273.031
Phải trả về việc làm cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào công ty liên doanh	-	38.133.379.708
Cổ tức phải trả	21.362.545.500	10.777.395.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.923.296.875	5.943.538.334
Tổng cộng	27.293.867.047	54.883.586.573

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

5.15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	8.758.095.714	9.807.635.535
Điều chỉnh trích quỹ năm trước	(1.629.603.649)	-
Trích lập trong năm	10.158.095.000	6.611.007.649
Sử dụng trong năm	(7.511.769.671)	(7.660.547.470)
Số dư cuối năm	9.774.817.394	8.758.095.714

5.16. 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.

5.17. Vốn chủ sở hữu

5.17.1. 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)	53.274	5.634	-	233.780
Lợi nhuận trong năm trước						45.989	45.989
Tạm trích quỹ năm trước	-	-	-	15.696	2.037	(24.679)	(6.946)
Cổ tức tạm trích trong năm trước	-	-	-	-	-	(21.310)	(21.310)
Số dư đầu năm nay	107.000	69.279	(1.408)	68.970	7.671	-	251.513
Lợi nhuận trong năm nay						99.958	99.958
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				29.551	3.029	(42.738)	(10.158)
Cổ tức tạm trích trong năm nay						(31.965)	(31.965)
Số dư cuối năm nay	107.000	69.279	(1.408)	95.887	10.700	17.654	299.112

5.17.2. 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
Tổng cộng	107.000.000.000	107.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

Số lượng cổ phiếu quỹ là 45.016 cổ phiếu.

5.17.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	10.700.000	10.700.000
▪ Số lượng cổ phần 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		

5.17.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	-	-
Lợi nhuận sau thuế trong năm	99.957.888.121	45.653.589.158
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 lập Quỹ đầu tư phát triển	(29.550.828.000)	(15.695.610.960)
Tạm trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(3.028.757.639)	(2.037.002.549)
Tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.540.780.000)	(4.074.005.100)
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 nay	(31.964.952.000)	(21.309.968.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	17.653.869.001	-

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.
- Trong năm 2010, Công ty chỉ tạm trích các quỹ theo Quyết định số 04/QĐ-HĐQT-D2D ngày 24/1/2011 của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh lại sau khi họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011.

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất trong Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 2	51.902.457.050	47.224.699.559
Doanh thu bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất	29.484.665.125	44.262.745.496
Doanh thu thuần	81.387.122.175	91.487.445.055

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 cho thuê đất trong Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 2	14.891.493.262	20.581.535.350
Giá vốn bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất	11.375.376.683	17.245.341.274
Tổng cộng	26.266.869.945	37.826.876.624

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.234.330.843	9.958.968.306
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.954.012.684	6.579.436.325
Tổng cộng	29.188.343.527	16.538.404.631

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	7.199.550.346	4.930.844.672
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.315.403.753	1.137.868.443
Chi phí phân bổ công cụ	660.550.516	660.233.519
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.678.431.879	2.234.397.679
Chi phí bằng tiền khác	1.774.102.281	8.690.829.599
Cộng	12.628.038.775	17.654.173.912

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	339.223.747	496.985.149
Tổng cộng	63.166.598.340	496.985.149

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	131.409.653.266	52.127.137.981
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	351.420.000	646.318
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(5.954.012.684)	(6.579.436.325)
Trừ thu nhập khác (từ chuyển nhượng bất động sản và lãi tiền gửi, tiền cho vay)	-	(28.435.067.146)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	125.807.060.582	17.113.280.828
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	31.451.765.145	4.278.320.207
Trừ thuế TNDN được miễn giảm (50%)	-	(2.139.160.103)
Cộng khoản thuế từ thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản và lãi tiền gửi, tiền cho vay)	-	7.108.766.787
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	-	-
Thuế TNDN trước khoản giảm 30%	-	9.247.926.890
Trừ khoản giảm thuế TNDN (30%) theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính	-	(2.774.378.067)
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	31.451.765.145	6.473.548.823

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 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 thu lao hội đồng quản trị không tham gia điều hành, khoản công nợ phải thu thất thoát Công ty xử lý trong năm.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức.

7. 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 Cổ phần 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

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) 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 nội bộ quan trọng 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

8. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

9. 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. Công ty đã áp dụng các quy định này cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2010 trở đi.

10. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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