

**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 chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011**



Crowe Horwath™

Công ty Kiểm toán DTL
Thành viên Crowe Horwath International

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 10503
	Ngày 4 tháng 4 năm 12

**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 chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011



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 2011	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 30

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2011.

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 05 tháng 7 năm 2011.

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:

- Sản xuất cấu kiện bê tông; sản xuất cấu kiện sắt, thép.
- Đào tạo đại học; giáo dục trung học phổ thông.
- Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp.
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng; bao che công nghiệp; xây dựng công trình công ích.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch; trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư; chuẩn bị mặt bằng.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch; khách sạn; nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar).

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 Hồ Đức Thành	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 26/4/2011)
Ông Ngô Đức Thành	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 26/4/2011)
Ông Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Cảnh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/4/2011)
Ông Trương Lưu	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/4/2011)
Ông Phạm Uyên Nguyên	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/4/2011)

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
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/4/2011)
Ông Trần Văn Thời	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/4/2011)

3. Tình hình kinh doanh năm 2011

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2011 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 2011 của Tập đoàn.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bằng 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 2011, 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 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN XUÂN ĐÌNH

Số: 12.150/BCKTHN-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Các thành viên Hội đồng Quản trị
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 16 tháng 3 năm 2012 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 4 đến trang 30 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. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh các thông tin 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 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 2011 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.


TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẶNG XUÂN CẢNH
Chứng chỉ KTV số Đ.0067/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2012

KIỂM TOÁN VIÊN


ĐẶNG THỊ HỒNG LOAN
Chứng chỉ KTV số 0425/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 2011

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		196.495.255.735	374.658.369.662
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	34.836.706.086	5.801.932.472
1. Tiền	111		11.034.650.586	5.801.932.472
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.802.055.500	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.500.000.000	205.500.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	22.500.000.000	205.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	103.854.075.907	123.654.176.445
1. Phải thu khách hàng	131		49.189.635.240	58.779.988.239
2. Trả trước cho người bán	132		44.532.440.532	53.154.872.577
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		10.223.387.135	11.719.315.629
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(91.387.000)	-
IV. Hàng tồn kho	140		32.825.744.033	39.424.182.387
1. Hàng tồn kho	141	5.4	32.825.744.033	39.424.182.387
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.478.729.709	278.078.358
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		203.493.150	243.078.358
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		2.253.298.504	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		21.938.055	35.000.000

(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 2011

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		523.594.637.881	448.224.102.175
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		32.908.234.500	12.963.250.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.5	32.908.234.500	12.963.250.000
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		313.582.011.942	250.784.637.442
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	50.612.464.561	61.445.987.243
+ Nguyên giá	222		138.398.954.635	136.942.987.366
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.786.490.074)	(75.497.000.123)
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
+ Nguyên giá	228		52.214.983.014	52.214.983.014
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52.214.983.014)	(52.108.097.726)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	262.969.547.381	189.231.764.911
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	176.654.391.439	184.026.214.733
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		108.845.454.437	116.217.277.731
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)	(469.371.998)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		450.000.000	450.000.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		450.000.000	450.000.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
V. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		720.089.893.616	822.882.471.837

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 2011

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		391.407.027.045	504.227.632.593
I. Nợ ngắn hạn	310		180.207.844.563	273.694.958.851
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.10	5.575.566.712	79.030.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.11	23.701.322.953	17.264.369.788
3. Người mua trả tiền trước	313	5.11	32.944.570.043	23.790.890.829
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	2.567.949.391	43.045.774.658
5. Phải trả người lao động	315		8.174.937.752	5.986.311.291
6. Chi phí phải trả	316	5.13	71.164.910.649	38.311.344.365
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318	5.14	8.649.632.006	26.629.700.231
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.15	16.803.374.729	29.219.149.928
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.16	10.625.580.328	10.417.417.761
II. Nợ dài hạn	330		211.199.182.482	230.532.673.742
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		-	-
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	5.17	211.199.182.482	230.532.673.742
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		315.941.817.943	306.476.279.420
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	315.941.817.943	306.476.279.420
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		97.819.265.379	97.415.808.650
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.503.335.666	11.054.320.842
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		6.677.838.000	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		25.069.779.158	23.134.550.188
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		12.741.048.628	12.178.559.824
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		720.089.893.616	822.882.471.837

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 2011

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 2012

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 2011

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		252.740.749.511	220.954.166.588
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.622.989.590	173.377.272
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	249.117.759.921	220.780.789.316
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	178.017.007.245	150.855.589.638
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		71.100.752.676	69.925.199.678
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	23.824.593.047	28.601.910.843
7. Chi phí tài chính	22		1.188.546.682	1.200.990.000
trong đó, chi phí lãi vay	23		1.188.546.682	1.200.990.000
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	30.387.553.570	20.264.786.758
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		63.349.245.471	77.061.333.763
11. Thu nhập khác	31	6.5	628.223.430	63.359.429.890
12. Chi phí khác	32		615.749.842	2.414.175.859
13. Lợi nhuận khác	40		12.473.588	60.945.254.031
14. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		(5.790.109.141)	(2.990.179.574)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		57.571.609.918	135.016.408.220
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.6	14.668.416.838	33.511.833.478
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62		-	72.500.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		42.903.193.080	101.432.074.742
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		2.622.059.518	3.047.820.186
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		40.281.133.562	98.384.254.556
18. Lãi cơ bản trên cổ phần của công ty mẹ	80	5.18	3.780	9.234

KẾ TOÁN TRƯỞNG


TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2012

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 2011

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		57.571.609.918	135.016.408.220
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		14.078.139.536	14.517.955.145
Các khoản dự phòng	03		91.387.000	(252.193.436)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.370.748.518)	(28.780.660.843)
Chi phí lãi vay	06		1.188.546.682	1.200.990.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		54.558.934.618	121.702.499.086
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.108.066.667)	(46.338.643.675)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.598.438.354	9.483.454.743
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(14.404.806.947)	(67.980.299.006)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		39.585.208	843.215.770
Tiền lãi vay đã trả	13		(1.188.546.682)	(1.200.990.000)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(36.724.529.131)	(18.599.524.681)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			(124.279.131)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh			6.646.729.622	(2.090.287.763)
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		(77.211.463.646)	(50.470.948.005)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		44.727.274	178.750.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.019.544.233.500)	(698.713.440.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.202.544.233.500	692.140.160.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		23.765.177.652	25.971.847.943
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		129.598.441.280	(30.893.630.062)

(Phần tiếp theo trang 10)

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 2011

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		11.160.556.197	33.133.530.066
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(84.614.989.485)	(503.530.066)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.755.964.000)	(21.379.802.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(107.210.397.288)	11.250.198.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		29.034.773.614	(21.733.719.825)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.801.932.472	27.535.652.297
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		34.836.706.086	5.801.932.472

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG LỰU

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2012

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 2011

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 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 05 tháng 7 năm 2011.

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.

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

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Sản xuất cấu kiện bê tông; sản xuất cấu kiện sắt, thép.
- Đào tạo đại học; giáo dục trung học phổ thông.
- Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp.
- Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng; bao che công nghiệp; xây dựng công trình công ích.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch; trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư; chuẩn bị mặt bằng.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch; khách sạn; nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar).

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%.

(Phần tiếp theo trang 12)

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 2011

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

1.5. Danh sách công ty liên kết, liên doanh

<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%
3.	Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa 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 2011.

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 2011. 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.

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 2011

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

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 kỳ 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.

4.4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận 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 khách hàng và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng 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 nguyên giá 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 – 06 năm
+ Chi phí hình thành quyền sử dụng đất	06 năm
+ Phần mềm kế toán	04 năm

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 2011

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

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 doanh, 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.

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. Ghi nhận phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng

Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng được ghi nhận căn cứ vào số chênh lệch giữa tổng số tiền lũy kế khách hàng phải thanh toán theo tiến độ kế hoạch lớn hơn tổng số doanh thu đã ghi nhận lũy kế tương ứng với phần công việc đã hoàn thành đến cuối kỳ báo cáo của các hợp đồng xây dựng dở dang.

4.10. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- 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 Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4.11. 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.12. 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 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 2011

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

- Công trình chưa hoàn thành toàn bộ

Doanh thu được ghi nhận căn cứ vào biên bản nghiệm thu hoàn thành cho từng 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 thực hiện, ước tính khoảng 90% doanh thu thực hiện.

4.13. 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.

4.14. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.15. 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.

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	149.232.990	240.536.166
Tiền gửi ngân hàng	10.885.417.596	5.561.396.306
Các khoản tương đương tiền	23.802.055.500	-
Tổng cộng	34.836.706.086	5.801.932.472

Tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 13,5% đến 14%/năm.

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 2011

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Kỳ phiếu ngắn hạn	10.500.000.000	193.500.000.000
Cho vay ngắn hạn	12.000.000.000	12.000.000.000
Cộng khoản đầu tư ngắn hạn	22.500.000.000	205.500.000.000

Kỳ phiếu ngắn hạn là kỳ phiếu của ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng có lãi suất 14%/năm.

Cho vay ngắn hạn là khoản cho Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 vay, lãi suất 14%/năm với thời hạn 1 năm – Xem thêm mục 8.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	49.189.635.240	58.779.988.239
Trả trước cho người bán	44.532.440.532	53.154.872.577
Các khoản phải thu khác	10.223.387.135	11.719.315.629
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	103.945.462.907	123.654.176.445
Dự phòng phải thu khó đòi	(91.387.000)	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	103.854.075.907	123.654.176.445

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	16.791.802.209	10.056.992.722
Phải thu khách hàng của công ty con	32.397.833.031	48.722.995.517
Cộng	49.189.635.240	58.779.988.239

Trong các khoản phải thu khách hàng có khoản phải thu các bên liên quan là 3.659.212.824 đồng – Xem thêm mục 8.

Khoản phải thu khác hàng của công ty con được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng – Xem thêm mục 5.10.

Trả trước cho người bán là khoản ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án của Tập đoàn, trong đó, khoản phải trả cho các bên liên quan với số tiền 117.910.334 đồng – Xem thêm mục 8.

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	4.976.863.378	4.917.447.983
Tiền đền bù giải tỏa khu dân cư đường Võ Thị Sáu	549.305.000	1.257.097.200
Phải thu về khoản thanh lý trạm điện	333.798.739	1.033.798.739
Phải thu Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa	2.395.513.000	-
Các khoản phải thu khác	1.967.907.018	4.510.971.707
Cộng	10.223.387.135	11.719.315.629

Trong đó, khoản phải thu về lãi cho vay ngắn hạn các bên liên quan là 4.826.787.100 đồng – Xem thêm mục 8.

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 2011

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

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ, dụng cụ	98.169.863	109.929.863
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	23.322.502.557	19.531.096.219
Hàng hóa	9.405.071.613	19.783.156.305
Cộng giá gốc hàng tồn kho	32.825.744.033	39.424.182.387

5.5. Các khoản phải thu dài hạn của khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa chung cư A1 và khối liên thông A1,A2	18.030.000.000	-
Phải thu tiền chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư Võ Thị Sáu	1.589.800.000	4.008.680.000
Phải thu tiền bán nhà, đất lô R, F đường Võ Thị Sáu	3.150.075.500	2.300.000.000
Phải thu tiền bán nhà và đất lô E đường A6	8.969.700.000	5.091.300.000
Phải thu tiền đất và nhà tái định cư đường 5	999.880.000	1.563.270.000
Phải thu khách hàng dài hạn khác	168.779.000	
Giá trị thuần có thể thực hiện được	32.908.234.500	12.963.250.000

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

ĐVT: ngàn đồng

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	97.937.634	5.900.397	31.477.420	1.627.536	136.942.987
Mua trong năm	31.400	15.500	1.015.491	128.873	1.191.264
Đầu tư XD CB hoàn thành	2.305.430	-	-	-	2.305.430
Thanh lý, nhượng bán	-	(743.369)	-	(218.650)	(962.019)
Giảm khác	-	(1.078.707)	-	-	(1.078.707)
Số dư cuối kỳ	100.274.464	4.093.821	32.492.911	1.537.759	138.398.955
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	55.762.873	3.871.635	14.583.904	1.278.588	75.497.000
Khấu hao trong năm	9.628.218	334.666	3.812.010	196.360	13.971.254
Tăng khác	330.662	-	-	10.812	341.474
Thanh lý, nhượng bán	-	(725.881)	-	(218.650)	(944.531)
Giảm khác	-	(1.078.707)	-	-	(1.078.707)
Số dư cuối năm	65.721.753	2.401.713	18.395.914	1.267.110	87.786.490

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 2011

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

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu kỳ	42.174.761	2.028.762	16.893.516	348.948	61.445.987
Tại ngày cuối kỳ	34.552.711	1.692.108	14.096.997	270.649	50.612.465

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản đã dùng thế chấp cho các khoản vay là 1.957.424.236 – Xem thêm mục 5.10.

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 36.950.112.552 đồng.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí hình thành quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	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	52.097.597.726	10.500.000	52.108.097.726
Khấu hao trong năm	106.885.288	-	106.885.288
Số dư cuối năm	52.204.483.014	10.500.000	52.214.983.014
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	106.885.288	-	106.885.288
Tại ngày cuối năm	-	-	-

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 52.214.983.014 đồng.

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Công trình chợ mới Quận Thủ – Long Thành	141.146.076.016	101.602.944.066
Công trình KDC đường Võ Thị Sáu	90.680.541.525	61.904.434.584
Công trình KDC xã Lộc An – Long Thành	24.758.462.080	17.235.805.329
Khu chung cư A1 và khối liên thông A1 – A2	4.364.319.479	2.609.056.350
Các công trình khác	2.020.148.281	5.879.524.582
Tổng cộng	262.969.547.381	189.231.764.911

5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	108.845.454.437	116.217.277.731
Đầu tư dài hạn khác	68.278.309.000	68.278.309.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	177.123.763.437	184.495.586.731
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(469.371.998)	(469.371.998)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	176.654.391.439	184.026.214.733

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 2011

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

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

	Vốn góp theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2011	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2011
Công ty CP Xây dựng Cổ Loa Thành	4.500.000.000	5.906.625.861
Công ty CP Địa ốc Đại Á (*)	9.500.000.000	12.224.932.632
Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	18.000.000.000	12.915.908.267
Công ty TNHH Berjaya – D2D	83.676.726.251	77.797.987.677
Cộng	115.676.726.251	108.845.454.437

(*) Đến ngày 17/02/2012, Công ty đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần góp vốn tại công ty cổ phần Địa ốc Đại Á theo chủ trương thoái vốn của Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 03/NQ-D2D-HĐQT ngày 01/7/2011. Như vậy, Công ty không còn là công ty liên kết với Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á kể từ 17/02/2012 – Xem thêm mục 10.

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	2.407.680	25.231.579
Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	300.955	10.000.000	300.955	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	5.928.417	68.278.309

5.10. Vay và nợ ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	5.575.566.712	2.280.000.000
Vay ngắn hạn khác	-	30.350.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	46.400.000.000
Tổng cộng	5.575.566.712	79.030.000.000

Vay ngắn hạn là các khoản vay ngân hàng có thời hạn 4 -12 tháng, lãi suất áp dụng cho từng lần nhận nợ theo hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/11/VCB.BH ngày 25/3/2011 và hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2011 120B/HĐTD/SME ngày 10/6/2011.

Các khoản vay được thế chấp bằng giá trị khoản phải thu khách hàng tại công ty con, tài sản cố định và các tài sản hình thành trong tương lai – Xem thêm mục 5.3 và 5.6.

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 2011

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	23.701.322.953	17.264.369.788
Người mua trả tiền trước	32.944.570.043	23.790.890.829
Tổng cộng	56.645.892.996	41.055.260.617

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	2.395.771.158	2.036.489.397
Phải trả người bán tại công ty con	21.305.551.795	15.227.880.391
Cộng	23.701.322.953	17.264.369.788

Trong các khoản phải trả người bán, khoản phải trả các bên liên quan là 1.830.200.000 đồng – Xem thêm mục 8.

Người mua trả tiền trước được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng đặt cọc tiền chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư chợ Quán Thủ	14.797.932.427	7.232.491.668
Khách hàng đặt cọc tiền mua nhà và đất khu dân cư đường Võ Thị Sáu	7.714.908.637	-
Khách hàng đặt cọc tiền mua nhà và đất lô E đường A6	2.211.236.364	4.947.200.000
Các khách hàng trả trước khác	3.718.837.359	8.382.219.055
Người mua trả tiền trước tại công ty con	4.501.655.256	3.228.980.106
Cộng	32.944.570.043	23.790.890.829

5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.541.858.284	8.003.202.275
Thuế thu nhập doanh nghiệp	997.224.876	23.279.253.426
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	10.214.430.821
Các loại thuế khác	28.866.231	1.548.888.136
Tổng cộng	2.567.949.391	43.045.774.658

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 2011

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

5.13. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí phải trả về việc xây dựng cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào công ty liên doanh Berjaya – D2D	48.364.811.000	36.511.344.365
Chi phí phải trả còn phát sinh của dự án khu dân cư đường Võ Thị Sáu	10.665.668.828	-
Chi phí tiền thuê đất còn phải trả	10.214.430.821	-
Trích trước chi phí công trình đường Phan Bội Châu (khu dân cư số 2)	1.800.000.000	1.800.000.000
Chi phí phải trả khác	120.000.000	-
Tổng cộng	71.164.910.649	38.311.344.365

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

Là khoản phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng công trình Chung cư cao tầng A5.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Cổ tức phải trả cổ đông Công ty	10.702.599.500	21.362.545.500
Cổ tức phải trả cổ đông thiểu số	793.800.000	992.250.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	240.000.000	240.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.066.975.229	6.624.354.428
Tổng cộng	16.803.374.729	29.219.149.928

Trong các khoản cổ tức phải trả cổ đông của Công ty, khoản phải trả công ty mẹ là 6.175.500.000 đồng – Xem thêm mục 8.

5.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cuối năm	Đầu năm
Tại công ty mẹ	9.953.979.924	9.774.817.394
Tại công ty con	671.600.404	642.600.367
Tổng cộng	10.625.580.328	10.417.417.761

5.17. 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.

(Phần tiếp theo trang 22)

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 2011

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

5.18. Vốn chủ sở hữu

5.18.1. 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	107.000	69.279	(1.408)	70.182	7.867	-	8.006	260.926
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	98.384	98.384
Điều chỉnh trích quỹ năm 2009	-	-	-	(2.634)	-	-	4.264	1.630
Giảm do phải nộp bổ sung tiền thuê đất KCN các năm trước	-	-	-	-	-	-	(10.214)	(10.214)
Giảm do phải nộp lại khoản lãi tiền gửi ngân hàng khoản vay ưu đãi các năm trước	-	-	-	-	-	-	(1.651)	(1.651)
Tạm trích quỹ năm trước	-	-	-	29.868	3.187	-	(43.689)	(10.634)
Cổ tức tạm trích trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(31.965)	(31.965)
Số dư đầu năm nay	107.000	69.279	(1.408)	97.416	11.054	-	23.135	306.476
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	39.210	39.210
Điều chỉnh trích quỹ năm trước	-	-	-	(7.528)	-	4.405	(1.361)	(4.484)
Điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra của chi cục Tài chính doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	3.072	3.072
Điều chỉnh giảm khác	-	-	-	-	-	-	(443)	(443)
Tạm trích quỹ năm nay	-	-	-	7.053	136	2.260	(15.519)	(6.069)
Tạm trích cổ tức	-	-	-	-	-	-	(21.310)	(21.310)
Phân lợi ích trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	878	313	13	(2.785)	(1.582)
Số dư cuối kỳ	107.000	69.279	(1.408)	97.819	11.503	6.678	25.070	315.942

5.18.2. 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

Số lượng cổ phiếu quỹ là 45.016 cổ phiếu.

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 2011

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

5.18.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ 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 phổ thông đang lưu hành	10.654.984	10.654.984
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

5.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	40.281.133.562	98.384.254.556
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)	3.780	9.234

5.18.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	23.134.550.188	8.005.981.054
Lợi nhuận sau thuế trong năm	40.281.133.562	98.384.254.556
Điều chỉnh theo Biên bản chi cục Tài chính doanh nghiệp	3.071.643.557	-
Điều chỉnh trích quỹ năm trước	(1.360.551.000)	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)
Điều chỉnh giảm khác	(442.740.620)	-
Tạm trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	(2.260.056.000)	-
Tạm trích Quỹ đầu tư phát triển	(7.053.075.235)	(29.868.050.101)
Tạm trích Quỹ dự phòng tài chính	(136.454.118)	(3.187.368.690)
Tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.203.301.824)	(6.016.613.150)
Tạm trích Quỹ ban quản lý điều hành	(452.011.000)	(923.463.000)
Tạm trích Quỹ công tác xã hội	(2.260.056.000)	(1.846.926.000)
Tạm trích khen thưởng hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận	(153.919.000)	(1.846.926.000)
Cổ tức tạm trích trong năm nay	(21.309.968.000)	(31.964.952.000)
Phần lợi ích trong công ty liên doanh, liên kết	(2.785.415.352)	-
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	25.069.779.158	23.134.550.188

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 2011

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

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 cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	53.257.402.232	51.902.457.050
Doanh thu bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất	35.335.550.234	29.484.665.125
Doanh thu hợp đồng xây dựng	160.149.908.691	138.592.526.950
Doanh thu khác	3.997.888.354	974.517.463
Hàng bán bị trả lại	(3.328.445.045)	-
Giảm giá hàng bán	(294.544.545)	(173.377.272)
Doanh thu thuần	249.117.759.921	220.780.789.316

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2	17.842.184.223	14.891.493.262
Giá vốn bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất	8.787.438.716	11.375.376.683
Giá vốn hợp đồng xây dựng	149.979.456.987	123.624.545.081
Giá vốn khác	1.407.927.319	964.174.612
Tổng cộng	178.017.007.245	150.855.589.638

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.997.765.693	24.403.573.159
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.826.827.354	4.198.337.684
Tổng cộng	23.824.593.047	28.601.910.843

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	17.487.689.115	12.898.172.905
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.422.923.449	1.791.823.520
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	857.280.987	742.261.937
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.414.663.914	1.969.557.090
Chi phí bằng tiền khác	3.966.849.260	2.862.971.306
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.238.146.845	-
Tổng cộng	30.387.553.570	20.264.786.758

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 2011

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

6.5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	152.745.459	178.750.000
Thu nhập từ bồi thường tài sản bị mất	201.007.274	-
Chênh lệch giá trị góp vốn liên doanh Berjaya-D2D	-	62.827.374.593
Các khoản thu nhập khác	274.470.697	353.305.297
Tổng cộng	628.223.430	63.359.429.890

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	57.571.609.918	135.016.408.220
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	6.383.825.408	7.074.938.377
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(5.281.767.974)	(8.044.012.684)
Thu nhập tính thuế TNDN	58.673.667.352	134.047.333.913
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	14.668.416.838	33.511.833.478

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 chi phí nộp phạt vi phạm hành chính, chi phí hỗ trợ cho cổ đông và khách mời tham dự Đại hội cổ đông, chi phí không có hóa đơn chứng từ, phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu,.....

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là cổ tức nhận được từ các khoản đầu tư vào các công ty khác,...

6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	34.871.818.588	37.935.652.185
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.078.139.536	14.517.955.145
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	81.823.472.327	101.465.757.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.049.233.975	12.511.200.632
Chi phí bằng tiền khác	8.617.921.388	4.855.736.352
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.238.146.845	-
Tổng cộng	208.678.732.659	171.286.301.396

(Phần tiếp theo trang 26)

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 2011

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

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:

- Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ xây dựng

	<u>Bất động sản</u>		<u>Dịch vụ xây dựng</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Doanh thu thuần						
Từ khách hàng bên ngoài	88.968	82.362	160.150	138.419	249.118	220.781
Giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	88.968	82.362	160.150	138.419	249.118	220.781
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất						
Kết quả của bộ phận	60.930	56.095	10.170	13.830	71.100	69.925
Giá vốn	28.038	26.267	149.979	124.589	178.017	150.856
Chi phí không phân bổ					30.388	20.265
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					40.713	49.660
Thu nhập tài chính					23.825	28.602
Chi phí tài chính					1.189	1.201
Phần lỗ từ công ty liên kết, liên doanh					(5.790)	(2.990)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					14.668	33.584
Lợi nhuận sau thuế					42.891	40.487
Lợi ích cổ đông thiểu số					2.622	3.048
Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh					40.269	37.439
Các khoản mục bất thường					12	60.945
Lợi nhuận sau thuế					40.281	98.384
Các thông tin khác						
	<u>Bất động sản</u>		<u>Dịch vụ xây dựng</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Tài sản của bộ phận	300.951	624.818	135.372	22.286	436.323	647.104
Công ty liên kết, liên doanh					108.845	116.217
Tài sản không phân bổ					174.921	59.561
Tổng tài sản hợp nhất					720.090	822.882
Nợ phải trả của bộ phận	100.204	441.901	53.694	62.327	153.898	504.228
Nợ phải trả không phân bổ					237.510	-
Tổng nợ phải trả hợp nhất					391.407	504.228
Chi phí mua sắm tài sản	2.002	3.514	1.495	61	3.497	3.575
Chi phí khấu hao	7.789	13.881	6.289	637	14.078	14.518

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 2011

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

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại tỉnh Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực đại lý cần thiết phải thuyết minh.

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	12.000.000.000
Phải thu khách hàng – Xem thêm mục 5.3	3.659.212.824	1.352.412.199
Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 5.3	117.910.334	202.417.000
Phải thu lãi cho vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.3	4.826.787.100	3.236.475.761
Phải trả người bán – Xem thêm mục 5.11	(1.830.200.000)	(1.810.750.000)
Phải trả khác – Xem thêm mục 5.15	(6.175.500.000)	(12.348.000.000)
Vay	-	(76.750.000.000)

- 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
Vay	-	30.350.000.000
Trả nợ vay	76.750.000.000	-
Chi phí lãi vay	1.137.424.166	1.200.990.000

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

	Năm nay	Năm trước
Lương Ban Tổng Giám đốc	1.202.625.117	623.088.000
Thưởng Ban Tổng Giám đốc	625.968.000	455.130.223
Thù lao Hội đồng quản trị	720.660.490	318.960.000
Thưởng Hội đồng quản trị	589.283.200	148.552.632
Tổng cộng	3.138.536.807	1.545.730.855

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 2011

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

9. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

Tập đoàn quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Tập đoàn gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Tập đoàn áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.836.706.086	5.801.932.472
Phải thu khách hàng và phải thu khác	92.229.869.875	83.462.553.868
Đầu tư ngắn hạn	22.500.000.000	205.500.000.000
Đầu tư dài hạn	67.808.937.002	67.808.937.002
Tổng cộng	217.375.512.963	362.573.423.342
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	5.575.566.712	79.030.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	49.059.390.764	73.105.172.236
Chi phí phải trả	71.164.910.649	38.311.344.365
Tổng cộng	125.799.868.125	190.446.516.601

Tập đoàn chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Tập đoàn không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Tập đoàn không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Tập đoàn đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Tập đoàn sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Tập đoàn không thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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 2011

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Tập đoàn chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất cố định, Tập đoàn có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

Rủi ro về giá

Tập đoàn chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Tập đoàn không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Tập đoàn. Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tập đoàn không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Tập đoàn quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Tập đoàn tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Tập đoàn là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Tập đoàn phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	49.059.390.764	-	49.059.390.764
Chi phí phải trả	71.164.910.649	-	71.164.910.649
Các khoản vay	5.575.566.712		5.575.566.712
31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	73.105.172.236	-	73.105.172.236
Chi phí phải trả	38.311.344.365	-	38.311.344.365
Các khoản vay	79.030.000.000	-	79.030.000.000

Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Tập đoàn vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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 2011

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

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.321.635.375	32.908.234.500	92.229.869.875
31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	70.499.303.868	12.963.250.000	83.462.553.868

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

Đến ngày 17/02/2012, Công ty đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần góp vốn vào Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á (công ty liên kết) theo chủ trương thoái vốn của Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 03/NQ-D2D-HĐQT ngày 01/7/2011. Như vậy, Công ty không còn là công ty liên kết với Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á kể từ 17/02/2012. Giá trị vốn góp đầu tư theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2011 là 9.500.000.000 đồng, chiếm 31,67% vốn điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á, trong khi vốn góp đầu tư ghi nhận theo phương pháp chủ sở hữu là 12.224.932.632 đồng – Xem thêm mục 5.9.

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 2011 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 16 tháng 3 năm 2012.

Đồng Nai, ngày 16 tháng 3 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG LƯU

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH