



**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	13 - 37
8. Phụ lục	38 - 42

\*\*\*\*\*

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 là công ty cổ phần hoạt động 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.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi như sau:

- Thay đổi lần thứ 01 ngày 03 tháng 1 năm 2008 về việc tăng vốn điều lệ.
- Thay đổi lần thứ 2 ngày 17 tháng 11 năm 2008, lần thứ 4 ngày 05 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 5 năm 2009 về việc trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty có mã số doanh nghiệp là 3600259560 và về việc thay đổi thông tin về người đại diện theo pháp luật.
- Thay đổi lần thứ 5 ngày 14 tháng 5 năm 2012 về việc thay đổi thông tin về người đại diện vốn nhà nước – Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 107.000.000.000 VND

Trong đó:

Cổ đông sáng lập	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước – Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp	61.740.000.000	57,7
Ông Phan Quốc Anh	422.730.000	0,4
Bà Đỗ Thị Thu Hương	322.740.000	0,3
Cộng	62.485.470.000	58,4

### Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thông Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.  
Điện thoại : 0613.817742  
Fax : 0613.817768  
Mã số thuế : 3600259560

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công ích; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất cầu kiện bê tông; sản xuất các cầu kiện kim loại; sản xuất cầu kiện sắt, thép; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở); giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; đào tạo phổ thông; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; 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 công trình kỹ thuật dân dụng khác: xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư, xây dựng công trình công nghiệp; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, không hoạt động tại trụ sở); xây dựng nhà các loại: xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng; bao che công nghiệp; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc phòng cho thuê, giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; chuẩn bị mặt bằng; cho thuê xe có động cơ: thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư; đại lý du lịch; kinh doanh dịch vụ du lịch; đào tạo đại học và sau đại học: đào tạo đại học.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

**Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty**

Trong năm, Công ty tiếp tục đầu tư vào hoạt động kinh doanh bất động sản các dự án tại tỉnh Đồng Nai, ổn định việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 26 tháng 4 năm 2012 đã thông qua quyết định phân phối lợi nhuận năm 2011 như sau:

+ Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	5%
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	15%
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	6 %
+ Trích quỹ thường vượt kế hoạch	5% lợi nhuận vượt kế hoạch
+ Trích quỹ ban quản lý điều hành	1%
+ Trích quỹ công tác xã hội	5%
+ Trả cổ tức năm 2011	25%/mệnh giá cổ phiếu

Ngoài ra, Đại hội cũng thông qua kế hoạch cổ tức năm 2012 với tỷ lệ chia cổ tức 20%/mệnh giá cổ phiếu và trong năm 2012 Công ty cũng đã tạm ứng 10% / mệnh giá cổ phiếu cổ tức đợt 1 với số tiền là 10.654.984.000 VND.

**Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 42).

**Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Hồ Đức Thành	Chủ tịch	26 tháng 4 năm 2011	-
Ông Nguyễn Xuân Định	Phó chủ tịch	25 tháng 4 năm 2009	-
Ông Trương Lưu	Thành viên	25 tháng 4 năm 2009	-
Ông Nguyễn Cảnh	Thành viên	26 tháng 4 năm 2011	-
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Thành viên	26 tháng 4 năm 2011	26 tháng 6 năm 2012

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Xuân Định	27 tháng 4 năm 2009	-
Ông Hồ Đức Thành	01 tháng 4 năm 2009	-
Ông Hồ Đình Thái	26 tháng 4 năm 2011	-
Ông Trần Văn Thời	26 tháng 4 năm 2011	26 tháng 6 năm 2012

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát	26 tháng 4 năm 2012
Ông Bùi Long Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	25 tháng 4 năm 2009
Ông Phan Quốc Anh	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên	26 tháng 4 năm 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

**Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kê toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị



**Hồ Đức Thành**

Chủ tịch

Ngày 21 tháng 3 năm 2013

**Nguyễn Xuân Định**

Phó Chủ tịch



Số: 0140/2013/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

### VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

**Kính gửi:** **CỘ ĐỘNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 23 tháng 01 năm 2013, từ trang 06 đến trang 42 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2011 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 03 tháng 02 năm 2012 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

#### Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

#### Vấn đề chưa thống nhất

Việc Công ty ghi nhận doanh thu bán Chung cư A1 và Khối liên thông A1& A2 – Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo tiến độ xây dựng trong năm 2011 với số tiền 63.454.545.455 VND là không phù hợp với chuẩn mực kế toán số 14 Doanh thu và thu nhập khác. Giá vốn đã được ghi nhận tương ứng với khoản doanh thu này là 63.454.545.455 VND.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



Bùi Văn Khá - Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0085/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2013

Hoàng Thị Thu Hương - Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0101/KTV

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>560.551.261.285</b>	<b>457.726.970.454</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	<b>76.545.388.594</b>	<b>28.593.328.006</b>
1. Tiền	111		2.482.908.094	9.791.272.506
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.062.480.500	18.802.055.500
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		<b>12.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	12.000.000.000	12.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		<b>93.576.381.902</b>	<b>99.932.358.107</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	78.847.113.533	49.700.036.709
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	5.183.665.168	43.971.544.172
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	9.896.230.201	6.352.164.226
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.6	(350.627.000)	(91.387.000)
IV. Hàng tồn kho	140		<b>378.344.476.446</b>	<b>316.322.753.474</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	378.344.476.446	316.322.753.474
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>85.014.343</b>	<b>878.530.867</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		76.723.271	144.990.936
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.8	-	711.601.876
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		8.291.072	21.938.055

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>213.055.212.213</b>	<b>231.170.503.926</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		<b>8.607.400.000</b>	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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	V.9	<b>8.607.400.000</b>	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		<b>7.900.376.541</b>	<b>8.683.710.094</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	<b>7.095.045.540</b>	<b>7.934.075.256</b>
<i>Nguyên giá</i>	222		<b>13.798.699.566</b>	<b>13.777.739.566</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		( <b>6.703.654.026</b> )	( <b>5.843.664.310</b> )
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	<b>119.093.841</b>	-
<i>Nguyên giá</i>	228		<b>1.181.458.230</b>	<b>1.025.764.854</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		( <b>1.062.364.389</b> )	( <b>1.025.764.854</b> )
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	<b>686.237.160</b>	<b>749.634.838</b>
III. Bất động sản đầu tư	240	V.13	<b>33.952.137.803</b>	<b>40.499.019.671</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		<b>170.894.274.256</b>	<b>167.599.113.821</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		( <b>136.942.136.453</b> )	( <b>127.100.094.150</b> )
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		<b>162.569.413.097</b>	<b>179.193.477.797</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.14	<b>7.448.379.668</b>	<b>6.885.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.15	<b>101.676.726.251</b>	<b>115.676.726.251</b>
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.16	<b>68.278.309.000</b>	<b>68.278.309.000</b>
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.17	( <b>14.834.001.822</b> )	( <b>11.646.557.454</b> )
V. Tài sản dài hạn khác	260		<b>25.884.772</b>	<b>2.794.296.364</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		<b>25.884.772</b>	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	<b>2.794.296.364</b>
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>773.606.473.498</b>	<b>688.897.474.380</b>

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thông Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		454.583.001.665	381.248.835.040
I. Nợ ngắn hạn	310		216.190.214.128	176.354.014.135
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	V.18	7.296.663.345	2.395.771.158
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	92.827.151.606	28.442.914.787
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	16.456.597.490	43.547.645.902
5. Phải trả người lao động	315		1.773.153.297	1.625.151.653
6. Chi phí phải trả	316	V.21	68.504.426.013	69.364.910.649
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	V.22	20.808.381.520	21.023.640.062
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	8.523.840.857	9.953.979.924
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		238.392.787.537	204.894.820.905
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 làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.24	238.392.787.537	204.894.820.905
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		319.023.471.833	307.648.639.340
I. Vốn chủ sở hữu	410		319.023.471.833	307.648.639.340
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25	107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.25	69.279.269.740	69.279.269.740
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	V.25	(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	V.25	102.261.250.301	95.139.413.301
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.25	10.700.000.000	10.700.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.25	9.038.644.000	6.664.698.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	22.151.977.792	20.272.928.299
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	440		773.606.473.498	688.897.474.380

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết 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, ký aroc		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc



THIẾT KẾ & IN  
HOTLINE: 0984 222 888

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

(Dạng đầy đủ)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	210.013.466.678	152.287.024.285
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	3.328.445.045
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	210.013.466.678	148.958.579.240
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	148.870.239.758	90.350.501.339
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		61.143.226.920	58.608.077.901
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.759.499.965	23.624.424.735
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.227.554.394	6.290.853.721
Trong đó: chi phí lãi vay	23		40.110.026	1.137.424.166
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	17.893.489.718	22.612.202.853
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.781.682.773	53.329.446.062
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.596.770.117	166.953.289
12. Chi phí khác	32		35.593.853	571.440.825
13. Lợi nhuận khác	40		4.561.176.264	(404.487.536)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		57.342.859.037	52.924.958.526
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.21	9.945.601.288	12.877.277.733
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		2.794.296.364	(1.288.357.389)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>44.602.961.385</u>	<u>41.336.038.182</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>4.186</u>	<u>3.880</u>

Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểuTrương Lưu  
Kế toán trưởngNguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		57.342.859.037	52.924.958.526
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10,V.11,V.13	10.762.728.319	13.607.787.464
- Các khoản dự phòng	03		3.446.684.368	5.244.816.555
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(11.215.810.257)	(23.343.711.811)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	40.110.026	1.137.424.166
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		60.376.571.493	49.571.274.900
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		9.568.029.856	(15.129.059.355)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(62.021.722.972)	(110.987.870.797)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		68.728.506.200	52.065.768.560
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		42.382.893	98.087.422
- Tiền lãi vay đã trả	13		(40.110.026)	(1.137.424.166)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.20	(4.175.118.356)	(35.470.308.217)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.905.000	181.180.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	V.14	(8.554.882.067)	(9.992.188.914)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		63.926.562.021	(70.800.540.567)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10,V.11, V.12,V.13	(3.510.531.639)	(224.815.986)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		18.000.000	8.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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		5.392.600.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.3	8.529.784.206	23.565.009.340
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		10.429.852.567	23.348.556.991

N.03004  
C  
TRÁCH N  
KIỂM T  
HÀN 1-7  
A

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn 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		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(76.750.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.25	(26.404.354.000)	(31.969.914.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(26.404.354.000)</i>	<i>(108.719.914.000)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		<i>47.952.060.588</i>	<i>(156.171.897.576)</i>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	28.593.328.006	184.765.225.582
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>76.545.388.594</u>	<u>28.593.328.006</u>

Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 23 tháng 01 năm 2013



Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Thương mại, dịch vụ
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản, cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.
4. **Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 71 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 69 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**  
Trong năm, Công ty tiếp tục đầu tư vào hoạt động kinh doanh bất động sản các dự án tại tỉnh Đồng Nai, ổn định việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

1. **Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

### 3. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

### 5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi cần cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	4-25
Máy móc và thiết bị	4-8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4
Tài sản cố định khác	4-10
Quyền sử dụng đất	6

## 7. Tài sản thuê hoạt động

### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

### *Công ty là bên đi thuê*

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao 06 năm.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 9. Tài sản cố định vô hình

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng,... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao 06 năm.

#### *Phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

### 10. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

### 11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 12. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

### 13. Nguồn vốn kinh doanh

*Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

*Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

*Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

*Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chi tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

### 14. Cỗ tức

Cỗ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### 15. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế	Mức trích lập tối đa
• Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	Để bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật.	5%
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty	Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phù hợp với quy định của pháp luật
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,...	Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phù hợp với quy định của pháp luật
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phù hợp với quy định của pháp luật

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật hiện hành.

## 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

## 17. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2011 : 20.828 VND/USD

31/12/2012 : 20.810 VND/USD

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán thành phẩm*

Doanh thu bán thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.7.

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

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

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *Cỗ tức và lợi nhuận được chia*

Cỗ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cỗ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cỗ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

### 19. Tài sản tài chính

#### *Phân loại tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

#### *Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

### Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

### Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## 20. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

### Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, nợ và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

### Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

## 21. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

## 23. 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	80.402.901	75.271.870
Tiền gửi ngân hàng	2.402.505.193	9.716.000.636
Các khoản tương đương tiền (*)	74.062.480.500	18.802.055.500
<b>Cộng</b>	<b>76.545.388.594</b>	<b>28.593.328.006</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống.

### 2. Đầu tư ngắn hạn

Khoản cho Công ty cổ phần Cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 vay thời hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, lãi suất 9%/năm.

### 3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng	17.398.091.792	14.490.102.209
Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất	61.449.021.741	35.209.934.500
<b>Cộng</b>	<b>78.847.113.533</b>	<b>49.700.036.709</b>

### 4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	117.910.334
Trả trước cho các nhà cung cấp khác (*)	5.183.665.168	43.853.633.838
<b>Cộng</b>	<b>5.183.665.168</b>	<b>43.971.544.172</b>

(\*) Trong số đầu năm có khoản trả trước tiền thực hiện các hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng cho Công ty cổ phần Đầu tư kiến trúc và Xây dựng D.T.C với số tiền là 33.295.898.443 VND.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thông Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu	6.522.563.070	4.976.863.378
Thuế TNDN tạm tính	907.719.423	369.939.382
Cố tức phải thu	1.200.345.100	-
Các khoản phải thu khác	1.265.602.608	1.005.361.466
<b>Cộng</b>	<b>9.896.230.201</b>	<b>6.352.164.226</b>

### 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Dự phòng 100% cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2004.

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	369.767.399.172	306.917.681.861
Thành phẩm	8.577.077.274	9.405.071.613
<b>Cộng</b>	<b>378.344.476.446</b>	<b>316.322.753.474</b>

### 8. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thửa	-	711.601.876
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>711.601.876</b>

### 9. Phải thu dài hạn khác

Khoản phải thu do chuyển nhượng cổ phiếu tại các công ty liên kết cho các nhà đầu tư.

### 10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	8.010.492.809	270.307.165	4.230.941.828	1.190.997.764	75.000.000	13.777.739.566
Tăng trong năm	-	-	-	34.060.000	-	34.060.000
Giảm trong năm	-	-	(13.100.000)	-	-	(13.100.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.010.492.809</b>	<b>270.307.165</b>	<b>4.217.841.828</b>	<b>1.225.057.764</b>	<b>75.000.000</b>	<b>13.798.699.566</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	60.000.000	270.307.165	1.829.744.282	748.399.061	-	2.908.450.508
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	1.773.849.297	264.841.540	2.862.532.032	922.774.751	19.666.690	5.843.664.310
Khấu hao trong năm	340.480.908	5.465.625	359.417.004	149.974.775	9.200.004	864.538.316
Giảm trong năm	-	-	(4.548.600)	-	-	(4.548.600)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.114.330.205</b>	<b>270.307.165</b>	<b>3.217.400.436</b>	<b>1.072.749.526</b>	<b>28.866.694</b>	<b>6.703.654.026</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	6.236.643.512	5.465.625	1.368.409.796	268.223.013	55.333.310	7.934.075.256
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.896.162.604</b>	<b>-</b>	<b>1.000.441.392</b>	<b>152.308.238</b>	<b>46.133.306</b>	<b>7.095.045.540</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1.015.264.854	10.500.000	1.025.764.854
Mua trong năm	155.693.376	-	155.693.376
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.170.958.230</b>	<b>10.500.000</b>	<b>1.181.458.230</b>
<i>Trong đó</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	<i>1.015.264.854</i>	<i>10.500.000</i>	<i>1.025.764.854</i>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.015.264.854	10.500.000	1.025.764.854
Khấu hao trong năm	6.971.340	-	6.971.340
Tăng khác	29.628.195	-	29.628.195
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.051.864.389</b>	<b>10.500.000</b>	<b>1.062.364.389</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>119.093.841</b>	<b>-</b>	<b>119.093.841</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Mua sắm TSCD	-	260.500.000	(260.500.000)	-
XDCB dở dang	749.634.838	3.060.278.263	(3.123.675.941)	686.237.160
Nhà thiết bị quan trắc	-	47.800.000	(47.800.000)	-
Lát gạch via bè đường 7A và 7B	709.415.611	1.122.714.467	(1.832.130.078)	-
Thiết bị trạm quan trắc chất lượng nước thải	-	922.990.273	(922.990.273)	-
Đường vào trạm trung chuyển chất thải nguy hại	3.999.999	280.536.364	(284.536.363)	-
Các công trình khác	36.219.228	686.237.159	(36.219.227)	686.237.160
<b>Cộng</b>	<b>749.634.838</b>	<b>3.320.778.263</b>	<b>(3.384.175.941)</b>	<b>686.237.160</b>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	51.189.218.160	85.514.175.000	2.087.450.944	25.674.944.933	3.133.324.784	167.599.113.821
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.211.185.668	830.972.273	-	342.018.000	3.384.175.941
Giảm trong năm	-	-	(15.500.000)	(73.515.506)	-	(89.015.506)
<b>Số cuối năm</b>	<b>51.189.218.160</b>	<b>87.725.360.668</b>	<b>2.902.923.217</b>	<b>25.601.429.427</b>	<b>3.475.342.784</b>	<b>170.894.274.256</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	51.189.218.160	44.803.010.951	-	3.584.403.261	1.159.765.746	100.736.398.118
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	51.189.218.160	59.686.961.043	460.437.813	13.758.011.413	2.005.465.721	127.100.094.150
Khấu hao trong năm	-	6.006.971.971	422.117.424	2.976.686.559	485.442.709	9.891.218.663
Giảm trong năm	-	-	(3.229.170)	(45.947.190)	-	(49.176.360)
<b>Số cuối năm</b>	<b>51.189.218.160</b>	<b>65.693.933.014</b>	<b>879.326.067</b>	<b>16.688.750.782</b>	<b>2.490.908.430</b>	<b>136.942.136.453</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	-	25.827.213.957	1.627.013.131	11.916.933.520	1.127.859.063	40.499.019.671
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>22.031.427.654</b>	<b>2.023.597.150</b>	<b>8.912.678.645</b>	<b>984.434.354</b>	<b>33.952.137.803</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Tại thời điểm cuối năm Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư trên. Danh mục bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối năm là Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 cho thuê.

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	53.956.291.897	53.257.402.232
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	16.321.172.334	17.842.184.223
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

#### 14. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai	1.032.750	7.448.379.668	1.032.750	6.885.000.000

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600653422 ngày 19 tháng 9 năm 2013 và thay đổi lần thứ 4 ngày 30 tháng 8 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai 1.032.750 cổ phần tương ứng 10.327.500.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 7.448.379.668 VND, tương đương 51% vốn điều lệ theo Biên bản bàn giao tài sản và nguồn vốn ngày 31 tháng 12 năm 2005 khi Công ty này chuyển sang công ty cổ phần.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 15. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 <sup>(i)</sup>	1.800.000	18.000.000.000	1.800.000	18.000.000.000
Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành <sup>(ii)</sup>	-	-	450.000	4.500.000.000
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á <sup>(iii)</sup>	-	-	3.000.000	9.500.000.000
Công ty TNHH Berjaya D2D <sup>(iv)</sup>	-	83.676.726.251	-	83.676.726.251
<b>Cộng</b>		<b>101.676.726.251</b>		<b>115.676.726.251</b>

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600810322 ngày 19 tháng 5 năm 2006 và thay đổi lần thứ 6 ngày 12 tháng 4 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 là 18.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 18.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (ii) Trong năm , Công ty đã bán 450.000 cổ phần của Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành với giá bán là 4.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành (số đầu năm là 450.000 cổ phần, tương đương 37,85% vốn điều lệ).
- (iii) Trong năm , Công ty đã bán 950.000 cổ phần của Công ty cổ phần địa ốc Đại Á với giá bán là 9.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần địa ốc Đại Á (số đầu năm là 950.000 cổ phần, tương đương 31,67% vốn điều lệ).
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000108 ngày 22 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Berjaya D2D 80.000.000.000 VND tương đương 5.000.000 USD, tương đương 25% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 83.676.726.251 VND, tương đương 25% vốn điều lệ.

### 16. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á	2.407.680	25.231.579.000	2.407.680	25.231.579.000
Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Sonadezi Châu Đức	2.800.000	28.000.000.000	2.800.000	28.000.000.000
Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông 610	169.782	2.546.730.000	169.782	2.546.730.000
Công ty cổ phần Địa ốc Thảo Điền	353.933	10.000.000.000	333.617	10.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>68.278.309.000</b>		<b>68.278.309.000</b>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 17. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.646.557.454	6.493.127.899
Trích lập dự phòng bổ sung	3.187.444.368	5.153.429.555
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.834.001.822</b>	<b>11.646.557.454</b>

Công ty trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn các khoản đầu tư vào Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2, Công ty TNHH Berjaya D2D và Công ty cổ phần địa ốc Thảo Điền dựa vào Báo cáo tài chính năm 2012 chưa được kiểm toán của các công ty này.

### 18. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên có liên quan	4.827.429.250	1.830.000.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	2.469.234.095	565.771.158
<b>Cộng</b>	<b>7.296.663.345</b>	<b>2.395.771.158</b>

### 19. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng	-	3.718.837.359
Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất	92.827.151.606	24.724.077.428
<b>Cộng</b>	<b>92.827.151.606</b>	<b>28.442.914.787</b>

### 20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	823.437.086	11.291.727.334	(1.324.111.542)	10.791.052.878
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	(711.601.876)	10.461.083.147	(4.175.118.356)	5.574.362.915
Thuế thu nhập cá nhân	28.866.231	1.692.497.094	(1.630.181.628)	91.181.697
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	13.466.438.129	(13.466.438.129)	-
Các loại thuế khác	40.000.000.000	3.000.000	(40.003.000.000)	-
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.695.342.585	79.180.529	(2.774.523.114)	-
<b>Cộng</b>	<b>42.836.044.026</b>	<b>36.993.926.233</b>	<b>(63.373.372.769)</b>	<b>16.456.597.490</b>

Thuế nộp thừa được trình bày ở chi tiêu Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (xem thuyết minh số V.8).

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Hoạt động cung cấp dịch vụ cho doanh nghiệp chế xuất	5%
Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ nội địa	10%

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	57.342.859.037	52.924.958.526
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	89.507.190	5.724.870.380
- Các khoản điều chỉnh giảm	(17.649.961.076)	(7.140.717.974)
Tổng thu nhập tính thuế	39.782.405.151	51.509.110.932
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</i>	<i>9.945.601.288</i>	<i>12.877.277.733</i>
<i>Kết chuyển thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước của hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>515.481.859</i>	-
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>10.461.083.147</b>	<b>12.877.277.733</b>

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

### *Tiền thuê đất*

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 3.323.363 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng theo các hợp đồng thuê với Sở Địa chính – Nhà đất tỉnh Đồng Nai.

### *Thuế nhà đất*

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 21. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả về việc xây dựng cơ sở hạ tầng trên quyền sử dụng đất góp vốn vào công ty TNHH Berjaya D2D	48.364.811.000	48.364.811.000
Chi phí phải trả của dự án khu dân cư đường Võ Thị Sáu	10.665.668.828	10.665.668.828
Tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2	1.053.200.730	10.214.430.821
Chi phí hợp tác đầu tư phải trả công trình Khối chung cư A1 và Khối liên thông	8.311.000.000	-
Chi phí dịch vụ khác	109.745.455	120.000.000
<b>Cộng</b>	<b>68.504.426.013</b>	<b>69.364.910.649</b>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 22. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.001.763.202	1.028.947.902
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.304.361.577	6.304.361.577
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.502.256.741	13.690.330.583
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>10.935.705.500</i>	<i>10.702.599.500</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>2.566.551.241</i>	<i>2.987.731.083</i>
<b>Cộng</b>	<b>20.808.381.520</b>	<b>21.023.640.062</b>

## 23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.953.979.924	9.774.817.394
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	7.121.838.000	9.865.892.313
Thu khác	2.905.000	181.180.000
Chi quỹ	(8.554.882.067)	(9.867.909.783)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.523.840.857</b>	<b>9.953.979.924</b>

## 24. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu cho thuê Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 chưa thực hiện dài hạn.

## 25. Vốn chủ sở hữu

### Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

#### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	107.000.000.000	107.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	69.279.269.740	69.279.269.740
Cổ phiếu quỹ	(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
<b>Cộng</b>	<b>174.871.599.740</b>	<b>174.871.599.740</b>

#### Cổ tức

Trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức năm 2011 số tiền 16.030.091.500 VND và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2012 với số tiền là 10.374.262.500 VND.

#### Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
- Cổ phiếu phổ thông	10.700.000	10.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	45.016	45.016
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	10.654.984	10.654.984
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

### 1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	210.013.466.678	152.287.024.285
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	156.057.174.781	99.029.622.053
- Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	53.956.291.897	53.257.402.232
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	(3.328.445.045)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>210.013.466.678</b>	<b>148.958.579.240</b>
Trong đó:		
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	156.057.174.781	95.701.177.008
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	53.956.291.897	53.257.402.232

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	132.549.067.424	72.508.317.116
Giá vốn của dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	16.321.172.334	17.842.184.223
Khu công nghiệp	-	-
<b>Cộng</b>	<b>148.870.239.758</b>	<b>90.350.501.339</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.465.917.497	14.974.575.006
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	325.138.101	289.076.561
Lãi tiền cho vay	1.366.764.078	1.674.995.814
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.443.147.423	6.685.777.354
Lãi phạt chậm nộp	1.158.532.866	-
<b>Cộng</b>	<b>12.759.499.965</b>	<b>23.624.424.735</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	40.110.026	1.137.424.166
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	3.187.444.368	5.153.429.555
<b>Cộng</b>	<b>3.227.554.394</b>	<b>6.290.853.721</b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	10.127.460.501	11.939.445.621
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	838.464.816	845.520.987
Chi phí khấu hao tài sản cố định	915.776.471	952.571.377
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.921.887.291	2.193.853.068
Chi phí khác	3.089.900.639	6.680.811.800
<b>Cộng</b>	<b>17.893.489.718</b>	<b>22.612.202.853</b>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu thanh lý tài sản cố định	18.000.000	-
Thu nhập cho thuê đất và cơ sở hạ tầng các năm trước	4.558.151.122	-
Thu khác	20.618.995	166.953.289
<b>Cộng</b>	<b>4.596.770.117</b>	<b>166.953.289</b>

### 7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(1.288.357.389)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.794.296.364	-
<b>Cộng</b>	<b>2.794.296.364</b>	<b>(1.288.357.389)</b>

### 8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	44.602.961.385	41.336.038.182
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	44.602.961.385	41.336.038.182
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.654.984	10.654.984
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.186</b>	<b>3.880</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	10.654.984	10.654.984
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>10.654.984</b>	<b>10.654.984</b>

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.532.915.046	11.939.445.621
Chi phí nhân công	838.464.816	845.520.987
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.762.728.319	13.607.787.464
Chi phí dịch vụ mua ngoài	187.281.202.595	120.897.005.039
Chi phí khác	62.283.324.098	29.463.501.767
<b>Cộng</b>	<b>273.698.634.874</b>	<b>176.753.260.878</b>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.707.840.000	1.923.285.607
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	69.739.320	9.145.320
Tiền thưởng	1.333.720.000	1.215.251.200
<b>Cộng</b>	<b>3.111.299.320</b>	<b>3.147.682.127</b>

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai	Công ty con
Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng Cố Loa Thành	Công ty liên kết
Công ty cổ phần địa ốc Đại Á	Công ty liên kết
Công ty TNHH Berjaya D2D	Công ty liên kết
Các công ty con của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2</i>		
Mua gạch	383.627.273	-
Chi phí trồng cây	250.000.000	-
Mua ống cống	556.921.475	-
Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	1.632.997.800	2.112.844.500
Lãi cho vay	1.366.764.078	1.674.995.814

#### *Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi*

Phí dịch vụ báo cáo chất lượng môi trường	-	47.019.000
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải	600.000.000	-

#### *Tổng công ty phát triển khu công nghiệp*

Chi phí lãi vay	40.110.026	1.137.424.166
Tư vấn quản lý dự án	674.725.219	-

#### *Công ty cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai*

Hợp tác xây dựng	7.272.727.273	-
------------------	---------------	---

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2</i>		
Cho vay	12.000.000.000	12.000.000.000
Üng trước tiền mua hàng hóa	-	238.570.750
Phải thu cho thuê cơ sở hạ tầng	5.444.935.684	3.659.212.824
Phải thu lãi cho vay	6.226.773.400	4.826.787.100
<b>Công nợ phải thu</b>	<b>23.671.709.084</b>	<b>20.724.570.674</b>
<i>Công ty cổ phần cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2</i>		
Phải trả tiền mua hàng	27.429.250	-
<i>Công ty cổ phần xây dựng Cổ Loa Thành</i>		
Phải trả tiền thi công	-	1.830.200.000
<i>Công ty cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai</i>		
Phải trả tiền thi công	4.800.000.000	-
<b>Công nợ phải trả</b>	<b>4.827.429.250</b>	<b>1.830.200.000</b>

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thị trường do Công ty công bố.  
Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

## 2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý của Công ty. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Kết quả kinh doanh, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản có liên quan trực tiếp đến bộ phận và các khoản có thể phân bổ được trên một cơ sở hợp lý. Các khoản không phân bổ được bao gồm các tài khoản tạo thu nhập và doanh thu, các khoản vay chịu lãi, các tài sản và chi phí chung của Công ty.

### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực A: cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp.
- Lĩnh vực B: kinh doanh đầu tư và bán bất động sản.

Thông tin về lĩnh vực kinh doanh trong năm của Công ty được thể hiện ở Phụ lục 2.

### Khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực tỉnh Đồng Nai. Khi trình bày thông tin về các khu vực địa lý, doanh thu khu vực dựa trên vị trí địa lý của khách hàng và các tài sản của khu vực dựa trên vị trí địa lý của tài sản.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3. Các sai sót

Các năm trước, Công ty chưa trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn với số tiền là 11.177.185.456 VND cũng như chưa ghi nhận khoản tiền sử dụng đất phải nộp là 40.000.000.000 VND.

Ngoài ra, Công ty còn phân loại lại giá trị chi phí đầu tư ban đầu và các tài sản liên quan đến Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 sử dụng để cho thuê từ chi tiêu Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình sang chi tiêu Bất động sản đầu tư; phân loại lại chi phí đầu tư thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản từ chi tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chi tiêu Hàng tồn kho.

Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh của năm trước được trình bày ở phụ lục 3 đính kèm.

### 4. Thuê hoạt động

#### Các hợp đồng di thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang sẽ được thanh toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	3.539.823.533	3.539.823.533
Trên 1 năm đến 5 năm	14.159.294.132	14.159.294.132
Trên 5 năm	108.849.573.640	112.389.397.173
<b>Cộng</b>	<b>126.548.691.305</b>	<b>130.088.514.838</b>

Công ty thuê đất tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực đến năm 2047 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ (với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm).

#### Các hợp đồng cho thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	52.857.508.086	53.438.222.687
Trên 1 năm đến 5 năm	211.430.032.344	188.314.039.897
Trên 5 năm	1.633.046.309.754	1.678.182.749.810
<b>Cộng</b>	<b>1.897.333.850.184</b>	<b>1.919.935.012.394</b>

### 5. Quản lý rủi ro tài chính

#### Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

#### Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

#### Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

#### Các khoản cho vay

Công ty cho công ty liên kết vay tiền. Công ty này có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

Số cuối năm	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.545.388.594	-	-	-	76.545.388.594
Phải thu khách hàng	78.496.486.533	-	-	350.627.000	78.847.113.533
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
Các khoản phải thu khác	16.330.308.170	-	-	-	16.330.308.170
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.278.309.000	-	-	-	68.278.309.000
Cộng	<u>251.650.492.297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>350.627.000</u>	<u>252.001.119.297</u>

#### Số đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền	28.593.328.006	-	-	-	28.593.328.006
Phải thu khách hàng	49.608.649.709	-	-	91.387.000	49.700.036.709
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
Các khoản phải thu khác	4.976.863.378	-	-	-	4.976.863.378
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.278.309.000	-	-	-	68.278.309.000
Cộng	<u>163.457.150.093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91.387.000</u>	<u>163.548.537.093</u>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả người bán	7.296.663.345	-	-	7.296.663.345
Các khoản phải trả khác	80.441.894.715	-	-	80.441.894.715
<b>Cộng</b>	<b>87.738.558.060</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.738.558.060</b>

## Số đầu năm

Phải trả người bán	2.395.771.158	-	-	2.395.771.158
Các khoản phải trả khác	81.096.458.051	-	-	81.096.458.051
<b>Cộng</b>	<b>83.492.229.209</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83.492.229.209</b>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

## Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán, giá hàng hóa/nguyên vật liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

## Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm cho vay và kỳ hạn cho vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu cho vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do các khoản cho vay có giá trị nhỏ.

### Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

### Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

## 6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

### Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ					
	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.545.388.594	-	28.593.328.006	-	76.545.388.594	28.593.328.006
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	78.847.113.533	(350.627.000)	49.700.036.709	(91.387.000)	78.496.486.533	49.608.649.709
Các khoản cho vay	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Các khoản phải thu khác	16.330.308.170	-	4.976.863.378	-	16.136.393.409	4.976.863.378
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	68.278.309.000	-	68.278.309.000	-	68.278.309.000	68.278.309.000
Cộng	<u>252.001.119.297</u>	<u>(350.627.000)</u>	<u>163.548.537.093</u>	<u>(91.387.000)</u>	<u>251.456.577.536</u>	<u>163.457.150.093</u>

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

Địa chỉ: H22, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	7.296.663.345	2.395.771.158	7.296.663.345	2.395.771.158
Các khoản phải trả khác	80.441.894.715	81.096.458.051	80.441.894.715	81.096.458.051
<b>Cộng</b>	<b>87.738.558.060</b>	<b>83.492.229.209</b>	<b>87.738.558.060</b>	<b>83.492.229.209</b>

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Biên Hòa, ngày 23 tháng 01 năm 2013



Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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 sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	95.886.865.301	10.700.000.000	-	13.136.052.075 41.336.038.182
Lợi nhuận trong năm							294.594.517.116 41.336.038.182
Điều chỉnh theo Biên bản chỉ cục Tài chính doanh nghiệp và Thanh tra tỉnh Đồng Nai	-	-	-	-	-	3.532.373.662	3.532.373.662
Điều chỉnh trích quỹ năm 2010	-	-	(7.527.619.000)	-	4.404.642.000	(1.360.551.000)	(4.483.528.000)
Trích quỹ trong năm	-	-	6.780.167.000	-	2.260.056.000	(14.618.276.000)	(5.578.053.000)
Chi cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(21.309.968.000)	(21.309.968.000)
Chi khác	-	-	-	-	-	(442.740.620)	(442.740.620)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>95.139.413.301</b>	<b>10.700.000.000</b>	<b>6.664.698.000</b>	<b>20.272.928.299</b> <b>307.648.639.340</b>
Số dư đầu năm nay	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	95.139.413.301	10.700.000.000	6.664.698.000	20.272.928.299 307.648.639.340
Lợi nhuận trong năm						44.602.961.385	44.602.961.385
Điều chỉnh theo Quyết định của Đoàn thanh tra tỉnh Đồng Nai	-	-	-	-	-	531.169.108	531.169.108
Trích quỹ trong năm	-	-	7.121.837.000	-	2.373.946.000	(16.617.621.000)	(7.121.838.000)
Chi quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Chi cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>102.261.250.301</b>	<b>10.700.000.000</b>	<b>9.038.644.000</b>	<b>22.151.977.792</b> <b>319.023.471.833</b>

Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

Trương Lưu  
Kế toán trưởng



Biên Hòa, ngày 23 tháng 01 năm 2013

Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

<b>Năm nay</b>	<b>Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</b>	<b>Các khoản loại trừ</b>	<b>Cộng</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	53.956.291.897	156.057.174.781	-	210.013.466.678
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<i>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>53.956.291.897</i>	<i>156.057.174.781</i>	<i>-</i>	<i>210.013.466.678</i>
Chi phí bộ phận	16.321.172.334	132.549.067.424	-	148.870.239.758
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	37.635.119.563	23.508.107.357	-	61.143.226.920
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(17.893.489.718)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				43.249.737.202
Doanh thu hoạt động tài chính				12.759.499.965
Chi phí tài chính				(3.227.554.394)
Thu nhập khác				4.596.770.117
Chi phí khác				(35.593.853)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(9.945.601.288)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại				(2.794.296.364)
<i>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>44.602.961.385</i>			
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>	<i>2.792.523.104</i>	<i>17.000.000</i>	<i>-</i>	<i>2.809.523.104</i>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>	<i>3.255.938.714</i>	<i>447.714.699</i>	<i>-</i>	<i>3.703.653.413</i>

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

**Năm trước**

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài

Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trừ	Cộng
53.257.402.232	95.701.177.008	-	148.958.579.240
<b>53.257.402.232</b>	<b>95.701.177.008</b>	<b>-</b>	<b>148.958.579.240</b>

Chi phí bộ phận

Kết quả kinh doanh theo bộ phận	17.842.184.223	72.508.317.116	-	90.350.501.339
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	<b>35.415.218.009</b>	<b>23.192.859.892</b>	<b>-</b>	<b>58.608.077.901</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(22.612.202.853)
Doanh thu hoạt động tài chính				35.995.875.048
Chi phí tài chính				23.624.424.735
Thu nhập khác				(6.290.853.721)
Chi phí khác				166.953.289
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh				(571.440.825)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(12.877.277.733)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>41.336.038.182</b>	<b>1.288.357.389</b>	<b>-</b>	<b>41.336.038.182</b>

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác

<b>1.748.264.237</b>	<b>15.500.000</b>	<b>-</b>	<b>1.763.764.237</b>
<b>13.115.406.750</b>	<b>492.380.714</b>	<b>-</b>	<b>13.607.787.464</b>

Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn



Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa. Tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

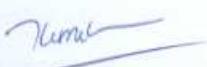
### Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trù	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	52.036.466.755	456.660.718.855	-	508.697.185.610
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				264.909.287.888
<b>Tổng tài sản</b>				<b>773.606.473.498</b>
 <b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	 246.752.113.046	 168.518.495.509	 -	 415.270.608.555
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				39.312.393.110
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>454.583.001.665</b>
 <b>Số đầu năm</b>	 55.738.756.718	 428.412.466.646	 -	 484.151.223.364
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Tài sản phân bổ cho bộ phận				204.746.251.016
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				<b>688.897.474.380</b>
 <b>Tổng tài sản</b>	 226.161.398.564	 86.150.328.414	 -	 312.311.726.978
 <b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	 -	 -	 -	 -
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				68.937.108.062
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>381.248.835.040</b>

Biên Hòa, ngày 23 tháng 01 năm 2013

  
Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

  
Trương Lưu  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phụ lục 3: Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh của năm trước

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	119.442.750.721	338.284.219.733	457.726.970.454
Phải thu khách hàng	131	16.791.802.209	32.908.234.500	49.700.036.709
Hàng tồn kho	141	9.405.071.613	306.917.681.861	316.322.753.474
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	2.253.298.504	(1.541.696.628)	711.601.876
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	534.681.540.061	(303.511.036.135)	231.170.503.926
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	32.908.234.500	(32.908.234.500)	-
Tài sản cố định	220	311.402.642.308	(302.718.932.214)	8.683.710.094
Tài sản cố định hữu hình	221	48.433.094.927	(40.499.019.671)	7.934.075.256
Nguyên giá	222	130.187.635.227	(116.409.895.661)	13.777.739.566
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(81.754.540.300)	75.910.875.990	(5.843.664.310)
Tài sản cố định vô hình	227	-	-	-
Nguyên giá	228	52.214.983.014	(51.189.218.160)	1.025.764.854
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(52.214.983.014)	51.189.218.160	(1.025.764.854)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	262.969.547.381	(262.219.912.543)	749.634.838
Bất động sản đầu tư	240	-	40.499.019.671	40.499.019.671
Nguyên giá	241	-	167.599.113.821	167.599.113.821
Giá trị hao mòn lũy kế	242	-	(127.100.094.150)	(127.100.094.150)
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	(469.371.998)	(11.177.185.456)	(11.646.557.454)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>654.124.290.782</b>	<b>34.773.183.598</b>	<b>688.897.474.380</b>
NỢ PHẢI TRẢ	300	338.553.492.455	42.695.342.585	381.248.835.040
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	852.303.317	42.695.342.585	43.547.645.902
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14.719.278.485	6.304.361.577	21.023.640.062
Doanh thu chưa thực hiện	338	211.199.182.482	(6.304.361.577)	204.894.820.905
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	315.570.798.327	(7.922.158.987)	307.648.639.340
Lợi nhuận sau thuế chia phân phối	420	28.195.087.286	(7.922.158.987)	20.272.928.299
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>654.124.290.782</b>	<b>34.773.183.598</b>	<b>688.897.474.380</b>
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí tài chính	22	1.137.424.166	5.153.429.555	6.290.853.721
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	58.078.388.081	(5.153.429.555)	52.924.958.526
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	(1.288.357.389)	(1.288.357.389)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	45.201.110.348	(3.865.072.166)	41.336.038.182
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.242	(362)	3.880
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	58.078.388.081	(5.153.429.555)	52.924.958.526
Các khoản dự phòng	03	91.387.000	5.153.429.555	5.244.816.555
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(23.632.788.372)	289.076.561	(23.343.711.811)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(16.505.958.553)	1.376.899.198	(15.129.059.355)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	10.378.084.692	(121.365.955.489)	(110.987.870.797)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(334.293.293)	52.400.061.853	52.065.768.560
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	181.180.000	181.180.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(124.279.131)	(9.867.909.783)	(9.992.188.914)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(77.211.463.646)	76.986.647.660	(224.815.986)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.011.044.233.500)	1.011.044.233.500	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.192.544.233.500	(1.192.544.233.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	25.328.102.424	(181.500.000.000)	(156.171.897.576)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.265.225.582	184.765.225.582	184.765.225.582

Trần Thị Kim Thu  
Người lập biểu

Trương Lưu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Định  
Tổng Giám đốc

Biên Hòa, ngày 22 tháng 01 năm 2013

