



**BAKER TILLY
A&C**

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

**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 - 5 |
| 3. Báo cáo kiểm toán độc lập | 6 - 7 |
| 4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 8 - 11 |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 12 |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 13 - 14 |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 15 - 43 |
| 8. Phụ lục | 44 - 47 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn) đã được kiểm toán.

Khái quát về Tập đoàn**Công ty mẹ**

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 doanh nghiệp số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 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 1 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 doanh nghiệp 107.000.000.000 VND

Trong đó:

| <u>Cổ đông sáng lập</u> | <u>Vốn góp (VND)</u> | <u>Tỷ lệ (%)</u> |
|--|-----------------------|------------------|
| 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 Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
 Điện thoại : 0613.817742
 Fax : 0613.817768
 Mã số thuế : 3600259560

Hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 khu công nghiệp, 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 khu công nghiệp, 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 khu công nghiệp, 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)

Công ty con

| <i>Tên công ty</i> | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i> | <i>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i> |
|---|---|--|-------------------------------|
| Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai | xa lộ Hà Nội, phường Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600653422 ngày 19 tháng 9 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp | 51% |
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 | số 1, Khu công nghiệp nhơn Trạch 2, đường 25B, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600810322 ngày 19 tháng 5 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp | 63,16% |

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Tập đoàn

Tập đoàn 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, mua thêm cổ phần phát hành thêm của Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 thành Công ty con của Tập đoàn.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 ngày 26 tháng 4 năm 2013 đã thông qua quyết định thoái toàn bộ vốn tại Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai để thực hiện chương trình tái cơ cấu lại doanh nghiệp của Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp. Đồng thời, Đại hội này cũng đã thông qua quyết định tái cấu trúc tại Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 (Công ty liên kết) bằng cách chuyển khoản nợ vay 12 tỷ VND và góp thêm vốn 15 tỷ VND được quy đổi thành vốn góp căn cứ vào giá trị doanh nghiệp thực tế của Công ty này.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 47).

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 ngày 26 tháng 4 năm 2013 đã thông qua quyết định phân phối lợi nhuận năm 2012 như sau:

- Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ 5% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ đầu tư phát triển 15% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 10% lợi nhuận sau thuế
- Trả cổ tức năm 2012 25% mệnh giá cổ phiếu
- Trích quỹ ban quản lý điều hành 1% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ công tác xã hội 4% lợi nhuận sau thuế

Ngoài ra, Đại hội cũng thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2013 như sau:

- Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ 5% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ đầu tư phát triển 15% lợi nhuận sau thuế
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 10% lợi nhuận sau thuế
- Trả cổ tức năm 2013 bằng tiền mặt 20% mệnh giá cổ phiếu
- Trích quỹ ban quản lý điều hành 1% lợi nhuận sau thuế nhưng không vượt quá 500.000.000 VND
- Trích quỹ công tác xã hội 5% lợi nhuận sau thuế



Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 hợp nhất.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Ban kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|----------------------|------------|---------------------|-----------------|
| Bà Hồ Thị Minh Tâm | Trưởng ban | 26 tháng 4 năm 2012 | - |
| Ông Phan Quốc Anh | Thành viên | 26 tháng 4 năm 2012 | - |
| Ông Nguyễn Quang Huy | Thành viên | 26 tháng 4 năm 2012 | - |

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 Đình | 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 Thái Vũ Đoàn | Thành viên | 26 tháng 4 năm 2013 | - |

Ban Tổng Giám đốc

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|----------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Xuân Đình | Tổng Giám đốc | 27 tháng 4 năm 2009 | - |
| Ông Hồ Đức Thành | Phó Tổng Giám đốc | 01 tháng 4 năm 2009 | - |
| Ông Hồ Đình Thái | Phó Tổng Giám đốc | 26 tháng 4 năm 2011 | - |

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

19815-C
G TY
M HỮU H
VÀ TƯ V
C
HỒ CH

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các số kế 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 Tập đoàn và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 31 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Xuân Đình
Phó Chủ tịch





**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 2 Trương Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City
Branch in Nha Trang: 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Cần Thơ : 162C/4 Trần Ngọc Quê St., Cần Thơ City
www.a-c.com.vn

Số: 0428/2014/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, 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 hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 (Công ty mẹ) và Báo cáo tài chính của các công ty con (gọi chung là Tập đoàn) (danh sách các công ty con được trình bày ở thuyết minh số I.5), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2014, từ trang 08 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Năm 2011 Tập đoàn 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, giá vốn đã được ghi nhận tương ứng với khoản doanh thu này là 63.454.545.455 VND là không phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”. Việc ghi nhận doanh thu và chi phí này trong năm 2011 làm cho các chỉ tiêu “Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ” (mã số 01), “Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ” (mã số 10) và “Giá vốn hàng bán” (mã số 11) của năm 2012 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đang trình bày thấp hơn thực tế với cùng số tiền là 63.454.545.455 VND.



Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

Hoàng Thị Thu Hương - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0101-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014



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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 860.316.939.715 | 625.020.569.271 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 239.088.756.068 | 92.062.681.788 |
| 1. Tiền | 111 | | 26.188.756.068 | 2.500.201.288 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 212.900.000.000 | 89.562.480.500 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 12.000.000.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | - | 12.000.000.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 141.919.439.145 | 122.287.413.430 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | V.2 | 105.855.194.096 | 105.632.887.665 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | V.3 | 8.714.290.983 | 5.333.665.168 |
| 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.4 | 29.526.676.204 | 12.215.376.440 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | V.5 | (2.176.722.138) | (894.515.843) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 477.757.650.830 | 398.298.459.710 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.6 | 477.808.995.922 | 398.298.459.710 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | V.7 | (51.345.092) | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.551.093.672 | 372.014.343 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 888.059.604 | 76.723.271 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | V.8 | 158.395.108 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 157 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 504.638.960 | 295.291.072 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 252.043.893.708 | 209.223.913.413 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | 8.607.400.000 |
| 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 | | - | 8.607.400.000 |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 67.749.411.011 | 9.658.369.064 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 67.637.288.510 | 8.853.038.063 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 103.711.469.355 | 21.996.624.088 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (36.074.180.845) | (13.143.586.025) |
| 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.10 | 112.122.501 | 119.093.841 |
| <i>Nguyên giá</i> | 228 | | 1.170.958.230 | 1.181.458.230 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (1.058.835.729) | (1.062.364.389) |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | V.11 | - | 686.237.160 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | V.12 | 30.495.356.649 | 33.952.137.803 |
| <i>Nguyên giá</i> | 241 | | 175.390.161.308 | 170.894.274.256 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 242 | | (144.894.804.659) | (136.942.136.453) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 145.103.428.566 | 156.274.283.732 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | V.13 | 76.825.119.566 | 87.995.974.732 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | V.14 | 68.278.309.000 | 68.278.309.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 8.695.697.482 | 731.722.814 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.15 | 8.245.697.482 | 25.884.772 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.16 | 450.000.000 | 705.838.042 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| VI. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.112.360.833.423 | 834.244.482.684 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| A - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 747.389.119.144 | 499.002.028.543 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 418.603.503.811 | 256.900.740.550 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | V.17 | 6.639.419.211 | 3.135.338.325 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | V.18 | 23.507.550.793 | 18.596.532.559 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | V.19 | 251.033.795.581 | 93.647.637.775 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.20 | 25.928.249.084 | 19.104.495.451 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | V.21 | 12.527.226.316 | 11.027.015.497 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | V.22 | 61.899.841.333 | 70.304.426.013 |
| 7. Phải trả nội bộ | 317 | | - | - |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318 | | - | 8.649.632.006 |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | V.23 | 29.822.073.050 | 23.102.234.929 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | - | - |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | V.24 | 7.245.348.443 | 9.333.427.995 |
| 12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 327 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 328.785.615.333 | 242.101.287.993 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | 331 | | - | - |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ | 332 | | - | - |
| 3. Phải trả dài hạn khác | 333 | | 11.000.000 | - |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | | - | - |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | V.25 | 4.251.669.787 | 3.708.500.456 |
| 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.26 | 324.522.945.546 | 238.392.787.537 |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | - | - |
| B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 333.106.444.388 | 322.393.374.198 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 333.106.444.388 | 322.393.374.198 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | V.27 | 107.000.000.000 | 107.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | V.27 | 69.279.269.740 | 69.279.269.740 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 413 | | - | - |
| 4. Cổ phiếu quỹ | 414 | V.27 | (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.27 | 111.135.194.910 | 104.288.278.466 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | V.27 | 11.359.395.083 | 11.303.363.250 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | V.27 | 11.280.194.926 | 9.038.644.000 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | V.27 | 24.460.059.729 | 22.891.488.742 |
| 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 | | - | - |
| C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | 439 | V.28 | 31.865.269.891 | 12.849.079.943 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.112.360.833.423 | 834.244.482.684 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| 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 cược | | - | - | - | - |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý | | - | - | - | - |
| 5. Ngoại tệ các loại | | - | - | - | - |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án | | - | - | - | - |

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014

Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đình
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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | |
|---|-------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 239.512.257.139 | 296.125.805.173 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.1 | 1.446.622.144 | 1.384.481.818 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 238.065.634.995 | 294.741.323.355 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 140.221.611.830 | 221.139.005.532 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 97.844.023.165 | 73.602.317.823 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 9.464.850.337 | 12.597.010.107 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 5.522.866.645 | 4.518.189.865 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 529.123.886 | 386.631.372 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | VI.5 | 2.187.598.324 | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | VI.6 | 33.654.664.757 | 26.475.533.780 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 65.943.743.776 | 55.205.604.285 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 3.188.948.928 | 4.805.799.878 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 4.356.985.559 | 610.101.234 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (1.168.036.631) | 4.195.698.644 |
| 14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | 45 | VI.9 | (3.030.570.313) | (3.187.444.368) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 61.745.136.832 | 56.213.858.561 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.20 | 15.618.072.337 | 11.709.411.404 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | 799.007.373 | 3.452.662.414 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | <u>45.328.057.122</u> | <u>41.051.784.743</u> |
| 18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số | 61 | | 579.389.372 | 1.795.046.862 |
| 18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 62 | | 44.748.667.750 | 39.256.737.881 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.10 | <u>4.200</u> | <u>3.684</u> |

Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởng



Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Xuân Đình
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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 61.745.136.832 | 56.213.858.561 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | V.9, 10, 12 | 11.635.485.805 | 11.226.870.544 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 302.335.539 | 803.128.843 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (5.770.919.539) | (3.521.667.419) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 529.123.886 | 386.631.372 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 68.441.162.523 | 65.108.821.901 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (18.709.833.884) | 16.133.136.785 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (73.908.612.898) | (58.555.033.816) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 234.220.576.931 | 59.615.312.675 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (7.058.010.332) | 100.885.107 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (529.123.886) | (386.631.372) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | V.20 | (18.185.282.183) | (6.134.093.982) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 15 | | 55.050.823 | 2.905.000 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | | (9.561.164.383) | (9.219.616.685) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 174.764.762.711 | 66.665.685.613 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | V.9,11 | (4.591.910.976) | (5.383.296.753) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | VI.7 | 507.635.454 | 18.000.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (23.550.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 34.050.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 5.392.600.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | V.4; VI.3 | 14.952.593.683 | 8.877.569.229 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 10.868.318.161 | 19.404.872.476 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 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 | V.17 | 23.057.237.226 | 22.307.266.516 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | V.17 | (35.692.204.868) | (24.747.494.903) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | V.27 | (25.972.038.950) | (26.404.354.000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | | <i>(38.607.006.592)</i> | <i>(28.844.532.387)</i> |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 147.026.074.280 | 57.225.975.702 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 92.062.681.788 | 34.836.706.086 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | V.1 | 239.088.756.068 | 92.062.681.788 |

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014

Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đình
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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2013

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

- Hình thức sở hữu vốn của công ty mẹ** : Công ty cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Thương mại, dịch vụ
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản, cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- Tổng số các công ty con** : 02
Trong đó:
Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0

5. Danh sách công ty con được hợp nhất

| <i>Tên công ty</i> | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i> | <i>Tỷ lệ lợi ích</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i> |
|---|---|----------------------|-------------------------------|
| Công ty cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai | xa lộ Hà Nội, phường Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 51,00% | 51,00% |
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 | số 1 đường 25B, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, tỉnh Đồng Nai | 63,16% | 63,16% |

6. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

| <i>Tên công ty</i> | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i> | <i>Tỷ lệ phần sở hữu</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i> |
|--------------------------|--|--------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Berjaya D2D | H 22 đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 25% | 25% |

7. Danh sách các công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có 232 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 180 nhân viên).

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo hướng dẫn 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 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 hợp nhất.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Các công ty trong Tập đoàn sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán được áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

3. Hợp nhất kinh doanh

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

4. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Tập đoàn có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết được bao gồm trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể kết thúc. Khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu chi phí đầu tư thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. 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.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Đối với hàng hóa, nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Đối với bất động sản: 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.
- Đối với các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

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.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

7. 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 căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

8. 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 gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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.

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 | 3 - 25 |
| Máy móc và thiết bị | 3 - 8 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 3 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 5 |
| Tài sản cố định khác | 4 - 10 |

9. Tài sản thuê hoạt động

Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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.

10. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 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 |

11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

13. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán 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.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

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 nhận (x) với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn 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 kỳ.

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí tài chính

Khoản chi phí tài chính đã trả cho Công ty TNHH Halla Việt Nam liên quan đến tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 4 năm.

Công cụ dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

15. 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.

16. 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 Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2.

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 mẹ 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.

17. Cổ tức

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

18. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và như sau:

| <u>Quỹ</u> | <u>Mục đích</u> |
|----------------------------------|--|
| • Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | Để bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật |
| • Quỹ đầu tư phát triển | Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty |
| • 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,.... |
| • 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 |

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông các công ty trong Tập đoàn hàng 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. 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. *

20. 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.9.

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

21. 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 Tập đoàn gồm các nhóm: các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

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 gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua tài sản tài chính đó.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

22. **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 Tập đoàn gồm các khoản vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác 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.

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 Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

23. **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 Tập đoàn:

- 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.

24. **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.

25. **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.



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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt | 74.713.871 | 83.039.933 |
| Tiền gửi ngân hàng | 26.114.042.197 | 2.417.161.355 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 212.900.000.000 | 89.562.480.500 |
| Cộng | <u>239.088.756.068</u> | <u>92.062.681.788</u> |

(*) Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống. Trong đó, khoản tiền gửi với số tiền là 7.900.000.000 VND đã được thế chấp để vay ngân hàng.

2. Phải thu khách hàng

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng | 9.035.921.571 | 17.398.091.792 |
| Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất | 51.388.455.500 | 61.449.021.741 |
| Khách hàng xây dựng công trình | 36.797.420.269 | 26.785.774.132 |
| Khách hàng mua vật liệu xây dựng | 8.258.118.955 | - |
| Khách hàng khác | 375.277.801 | - |
| Cộng | <u>105.855.194.096</u> | <u>105.632.887.665</u> |

3. Trả trước cho người bán

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Trả trước cho các bên liên quan | 3.227.440.530 | - |
| Trả trước cho Công ty cổ phần Đầu tư kiến trúc và Xây dựng D.T.C – tiền hợp tác đầu tư xây dựng | - | 1.594.495.450 |
| Trả trước cho các nhà cung cấp khác | 5.486.850.453 | 3.739.169.718 |
| Cộng | <u>8.714.290.983</u> | <u>5.333.665.168</u> |

4. Các khoản phải thu khác

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Lãi dự thu | 659.069.444 | 6.522.563.070 |
| Phải thu Ủy ban nhân dân TP. Biên Hòa về khoản tạm ứng kinh phí bồi thường dự án | 2.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Thuế TNDN tạm tính cho số tiền nhận trước của hoạt động kinh doanh bất động sản | 1.439.240.680 | 907.719.423 |
| Cổ tức phải thu | 305.654.848 | 477.420.100 |
| Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần | 3.857.400.000 | - |
| Ứng tiền hỗ trợ di dời cho Ủy ban nhân dân huyện Long Thành | 19.317.508.395 | - |
| Các khoản phải thu khác | 1.947.802.837 | 3.307.673.847 |
| Cộng | <u>29.526.676.204</u> | <u>12.215.376.440</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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Chi tiết số phát sinh trong năm như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Số đầu năm | 894.515.843 | 91.387.000 |
| Tăng trong năm | 477.335.539 | 803.128.843 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 979.870.756 | - |
| Số hoàn nhập | (175.000.000) | - |
| Số cuối năm | <u>2.176.722.138</u> | <u>894.515.843</u> |

6. Hàng tồn kho

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nguyên vật liệu | 1.424.776.236 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 278.984.909 | 98.169.863 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 461.653.212.765 | 389.623.212.573 |
| Thành phẩm | 14.279.988.250 | 8.577.077.274 |
| Hàng hóa | 172.033.762 | - |
| Cộng | <u>477.808.995.922</u> | <u>398.298.459.710</u> |

7. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng 100% thành phẩm công đã giảm giá từ các năm trước. Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Số đầu năm | - |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | (51.345.092) |
| Số cuối năm | <u>(51.345.092)</u> |

8. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa.

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> | <u>Máy móc và thiết bị</u> | <u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u> | <u>Tài sản cố định khác</u> | <u>Cộng</u> |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số đầu năm | 11.594.729.012 | 2.006.369.867 | 6.748.706.387 | 1.571.818.822 | 75.000.000 | 21.996.624.088 |
| Tăng trong năm | 21.192.347.562 | 53.533.371.911 | 10.271.047.336 | 309.368.547 | 650.801.497 | 85.956.936.853 |
| <i>Mua trong năm</i> | <i>828.046.996</i> | <i>272.727.273</i> | <i>1.303.745.454</i> | <i>36.710.000</i> | - | <i>2.441.229.723</i> |
| <i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i> | <i>20.364.300.566</i> | <i>53.260.644.638</i> | <i>8.967.301.882</i> | <i>272.658.547</i> | <i>650.801.497</i> | <i>83.515.707.130</i> |
| Giảm trong năm | (928.050.795) | (532.110.018) | (990.059.484) | (1.568.826.198) | (223.045.091) | (4.242.091.586) |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | <i>(712.540.827)</i> | <i>(160.194.986)</i> | <i>(321.864.000)</i> | - | - | <i>(1.194.599.813)</i> |
| <i>Chuyển chi phí trả trước</i> | <i>(215.509.968)</i> | <i>(371.915.032)</i> | <i>(668.195.484)</i> | <i>(1.568.826.198)</i> | <i>(223.045.091)</i> | <i>(3.047.491.773)</i> |
| Số cuối năm | <u>31.859.025.779</u> | <u>55.007.631.760</u> | <u>16.029.694.239</u> | <u>312.361.171</u> | <u>502.756.406</u> | <u>103.711.469.355</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 581.020.000 | 1.725.686.954 | 2.025.286.909 | 183.151.171 | 71.818.182 | 4.586.963.216 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| | 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 |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Giá trị hao mòn | | | | | | |
| Số đầu năm | 4.566.983.202 | 1.970.714.882 | 5.157.510.663 | 1.419.510.584 | 28.866.694 | 13.143.586.025 |
| Tăng trong năm | 6.077.885.175 | 14.349.406.262 | 5.087.577.763 | 265.164.772 | 484.644.022 | 26.264.677.994 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | <i>1.235.611.425</i> | <i>1.217.218.128</i> | <i>1.048.544.842</i> | <i>70.386.465</i> | <i>30.183.643</i> | <i>3.601.944.503</i> |
| <i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i> | <i>4.842.273.750</i> | <i>13.132.188.134</i> | <i>4.039.032.921</i> | <i>194.778.307</i> | <i>454.460.379</i> | <i>22.662.733.491</i> |
| Giảm trong năm | (426.057.472) | (369.089.892) | (939.897.908) | (1.427.986.564) | (171.051.338) | (3.334.083.174) |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | <i>(265.587.194)</i> | <i>(79.371.352)</i> | <i>(321.864.000)</i> | - | - | <i>(666.822.546)</i> |
| <i>Chuyển chi phí trả trước</i> | <i>(160.470.278)</i> | <i>(289.718.540)</i> | <i>(618.033.908)</i> | <i>(1.427.986.564)</i> | <i>(171.051.338)</i> | <i>(2.667.260.628)</i> |
| Số cuối năm | 10.218.810.905 | 15.951.031.252 | 9.305.190.518 | 256.688.792 | 342.459.378 | 36.074.180.845 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số đầu năm | 7.027.745.810 | 35.654.985 | 1.591.195.724 | 152.308.238 | 46.133.306 | 8.853.038.063 |
| Số cuối năm | 21.640.214.874 | 39.056.600.508 | 6.724.503.721 | 55.672.379 | 160.297.028 | 67.637.288.510 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |

Một số tài sản cố định có giá trị còn lại là 15.323.941.147 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Cộng |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 1.170.958.230 | 10.500.000 | 1.181.458.230 |
| Thanh lý trong năm | - | (10.500.000) | (10.500.000) |
| Số cuối năm | 1.170.958.230 | - | 1.170.958.230 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 1.015.264.854 | - | 1.015.264.854 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| Số đầu năm | 1.051.864.389 | 10.500.000 | 1.062.364.389 |
| Khấu hao trong năm | 6.971.340 | - | 6.971.340 |
| Thanh lý trong năm | - | (10.500.000) | (10.500.000) |
| Số cuối năm | 1.058.835.729 | - | 1.058.835.729 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | 119.093.841 | - | 119.093.841 |
| Số cuối năm | 112.122.501 | - | 112.122.501 |
| <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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm | Kết chuyển giảm khác | Số cuối năm |
|---|--------------------|----------------------|-----------------------------|--|----------------------|-------------|
| XDCB dở dang: | | | | | | |
| Công trình thoát nước thải đường 25B khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 | 686.237.160 | 2.707.602.728 | - | (2.836.918.413) | (556.921.475) | - |
| Công trình tại Công ty cầu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 | - | - | 66.178.568 | - | (66.178.568) | - |
| Cộng | 686.237.160 | 2.707.602.728 | 66.178.568 | (2.836.918.413) | (623.100.043) | - |

12. 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 |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số đầu năm | 51.189.218.160 | 87.725.360.668 | 2.902.923.217 | 25.601.429.427 | 3.475.342.784 | 170.894.274.256 |
| Tăng trong năm | - | 4.138.619.286 | 541.531.000 | - | - | 4.680.150.286 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | - | 2.836.918.413 | - | - | - | 2.836.918.413 |
| Chuyển từ hàng tồn kho | - | 1.301.700.873 | 541.531.000 | - | - | 1.843.231.873 |
| Giảm trong năm | - | (85.130.034) | - | (99.133.200) | - | (184.263.234) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (60.230.034) | - | (79.449.564) | - | (139.679.598) |
| Chuyển chi phí trả trước | - | (24.900.000) | - | (19.683.636) | - | (44.583.636) |
| Số cuối năm | 51.189.218.160 | 91.778.849.920 | 3.444.454.217 | 25.502.296.227 | 3.475.342.784 | 175.390.161.308 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | - | 55.238.327.384 | 186.692.000 | 5.576.034.172 | 1.968.110.546 | 62.969.164.102 |
| Giá trị hao mòn | | | | | | |
| Số đầu năm | 51.189.218.160 | 65.693.933.014 | 879.326.067 | 16.688.750.782 | 2.490.908.430 | 136.942.136.453 |
| Khấu hao trong năm | - | 4.472.518.242 | 423.990.235 | 2.790.753.433 | 339.308.052 | 8.026.569.962 |
| Giảm trong năm | - | (22.438.294) | - | (51.463.462) | - | (73.901.756) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (12.196.632) | - | (31.779.826) | - | (43.976.458) |
| Chuyển chi phí trả trước | - | (10.241.662) | - | (19.683.636) | - | (29.925.298) |
| Số cuối năm | 51.189.218.160 | 70.144.012.962 | 1.303.316.302 | 19.428.040.753 | 2.830.216.482 | 144.894.804.659 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số đầu năm | - | 22.031.427.654 | 2.023.597.150 | 8.912.678.645 | 984.434.354 | 33.952.137.803 |
| Số cuối năm | - | 21.634.836.958 | 2.141.137.915 | 6.074.255.474 | 645.126.302 | 30.495.356.649 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn là Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và chợ Quán Thủ cho thuê. Tại thời điểm cuối năm, Tập đoàn chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư trên. Thu nhập và chi phí liên quan đến việc cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê | 48.444.866.325 | 53.956.291.897 |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 18.629.805.402 | 16.321.172.334 |
| Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | - | - |

13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

| Tên công ty | Hoạt động chính | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|--|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| | | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá trị | Tỷ lệ phần sở hữu | Giá trị |
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 ⁽ⁱ⁾ | Xây dựng công trình dân dụng, sản xuất cấu kiện bê tông cốt thép đúc sẵn | - | - | 30% | 9.601.913.088 |
| Công ty TNHH Berjaya D2D ⁽ⁱⁱ⁾ | Đầu tư kinh doanh khách sạn 5 sao; đầu tư xây dựng cao ốc chung cư, cao ốc văn phòng, khu thương mại dịch vụ cao cấp theo quy hoạch để bán và cho thuê | 25% | 76.825.119.566 | 25% | 78.394.061.644 |
| Cộng | | | <u>76.825.119.566</u> | | <u>87.995.974.732</u> |

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đầu tư vào Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 18.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 ngày 26 tháng 4 năm 2013 đã thông qua quyết định cơ cấu lại khoản đầu tư tại Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 bằng cách chuyển khoản nợ vay 12 tỷ VND và góp thêm vốn 15 tỷ VND được quy đổi thành vốn góp căn cứ vào giá trị doanh nghiệp thực tế của Công ty này. Sau khi tái cấu trúc, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600810322 thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 11 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đầu tư vào Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 72.000.000.000 VND, tương đương 63,16% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này được phân loại sang đầu tư vào công ty con.

(ii) 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 cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 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 cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đã đầu tư 83.676.726.251 VND, tương đương 25% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết, liên doanh như sau:

| | Giá trị phần sở hữu đầu năm | Phần lãi hoặc lỗ trong năm | Số đã kết chuyển sang đầu tư vào công ty con | Giá trị phần sở hữu cuối năm |
|---|-----------------------------|----------------------------|--|------------------------------|
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 | 9.601.913.088 | (1.461.628.235) | (8.140.284.853) | - |
| Công ty TNHH Berjaya D2D | 78.394.061.644 | (1.568.942.078) | - | 76.825.119.566 |
| Cộng | <u>87.995.974.732</u> | <u>(3.030.570.313)</u> | <u>(8.140.284.853)</u> | <u>76.825.119.566</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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Đầu tư dài hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| 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 | 361.046 | 10.000.000.000 | 353.933 | 10.000.000.000 |
| Cộng | | 68.278.309.000 | | 68.278.309.000 |

15. Chi phí trả trước dài hạn

| | Số đầu năm | Phát sinh tăng trong năm | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Kết chuyển vào chi phí trong năm | Số cuối năm |
|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | | | | | |
| Chi phí tài chính | - | 9.950.669.820 | - | (2.487.667.455) | 7.463.002.365 |
| Công cụ dụng cụ | 25.884.772 | 416.232.386 | - | (117.081.296) | 325.035.862 |
| Chi phí khác | - | 30.000.000 | 788.394.891 | (360.735.636) | 457.659.255 |
| Cộng | 25.884.772 | 10.396.902.206 | 788.394.891 | (2.965.484.387) | 8.245.697.482 |

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm | 705.838.042 | 450.000.000 |
| Phát sinh tăng trong năm | - | 255.838.042 |
| Số hoàn nhập | (255.838.042) | - |
| Số cuối năm | 450.000.000 | 705.838.042 |

17. Vay và nợ ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng | | |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (*) | 3.411.341.405 | 3.135.338.325 |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (**) | 3.228.077.806 | - |
| Cộng | 6.639.419.211 | 3.135.338.325 |

(*) Khoản vay các ngân hàng có thời hạn 6 tháng, lãi suất áp dụng cho từng lần nhận nợ với hạn mức 5 tỷ VND với Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa và 6 tỷ VND với Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp khoản tiền gửi có kỳ hạn và một số tài sản cố định hữu hình của Công ty cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (**) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với hạn mức 5 tỷ VND để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình của Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 3.135.338.325 | 23.057.237.226 | 14.189.048.528 | (33.742.204.868) | 6.639.419.211 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | - | - | 1.950.000.000 | (1.950.000.000) | - |
| Cộng | 3.135.338.325 | 23.057.237.226 | 16.139.048.528 | (35.692.204.868) | 6.639.419.211 |

18. Phải trả người bán

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả các bên có liên quan | - | 27.429.250 |
| Phải trả các nhà cung cấp khác | 23.507.550.793 | 18.569.103.309 |
| Cộng | 23.507.550.793 | 18.596.532.559 |

19. Người mua trả tiền trước

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|-----------------------|
| Khách hàng thuê sạp, kios | 29.638.737.997 | - |
| Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất | 219.112.719.659 | 92.827.151.606 |
| Khách hàng trả trước khác | 2.282.337.925 | 820.486.169 |
| Cộng | 251.033.795.581 | 93.647.637.775 |

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Tăng do hợp nhất kinh doanh | Số đã nộp trong năm | Số cuối năm |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 12.636.891.473 | 25.938.563.002 | 1.420.712.259 | (18.490.717.513) | 21.505.449.221 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.376.422.281 | 16.127.667.049 | - | (18.185.282.183) | 4.318.807.147 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 91.181.697 | 1.288.663.300 | 7.461.131 | (1.283.313.412) | 103.992.716 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 6.862.294.265 | - | (7.020.689.373) | (158.395.108) |
| Các loại thuế khác | - | 44.511.150 | - | (44.511.150) | - |
| Các khoản phải nộp Nhà nước khác | - | 438.244.475 | - | (438.244.475) | - |
| Cộng | 19.104.495.451 | 50.699.943.241 | 1.428.173.390 | (45.462.758.106) | 25.769.853.976 |

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

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn 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

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 61.745.136.832 | 56.213.858.561 |
| 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 | 6.574.831.393 | 5.817.925.232 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | (5.166.397.642) | (15.481.186.076) |
| Thu nhập chịu thuế | 63.153.570.583 | 46.550.597.717 |
| Thu nhập được miễn thuế | (681.281.236) | 25% |
| Thu nhập tính thuế | 62.472.289.347 | 11.637.649.430 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 25% | 71.761.974 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 15.618.072.337 | 11.709.411.404 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho số tiền nhận trước của hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm | 974.972.320 | 907.719.423 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm | (465.377.608) | (392.237.564) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp | 16.127.667.049 | 12.224.893.263 |

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 25% xuống còn 22% từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và bằng 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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

Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 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 cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 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 cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 3.323.363 m² đất đang sử dụng theo các hợp đồng thuê với Sở Địa chính – Nhà đất tỉnh Đồng Nai.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

21. Phải trả người lao động

Lương còn phải trả cho nhân viên.

22. Chi phí phải trả

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 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 |
| Chi phí thi công phải trả của công trình Phan Bội Châu (khu dân cư số 2) | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| 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 | 1.069.361.505 | 109.745.455 |
| Cộng | <u>61.899.841.333</u> | <u>70.304.426.013</u> |

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn | 19.050.607 | 32.658.093 |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn | 2.010.831.702 | 1.241.763.202 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 10.519.992.066 | 6.304.361.577 |
| Cổ tức phải trả | 12.891.051.550 | 10.935.705.500 |
| Các khoản phải trả khác | 4.381.147.125 | 4.587.746.557 |
| Cộng | <u>29.822.073.050</u> | <u>23.102.234.929</u> |

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Số đầu năm | 9.333.427.995 | 10.625.580.328 |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận | 7.412.695.641 | 7.916.578.872 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 238.367 | - |
| Thu khác | 55.050.823 | 2.905.000 |
| Chi quỹ | (9.556.064.383) | (9.211.636.205) |
| Số cuối năm | <u>7.245.348.443</u> | <u>9.333.427.995</u> |

25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm | 3.708.500.456 | - |
| Tăng trong năm | 543.169.331 | 3.708.500.456 |
| Số cuối năm | 4.251.669.787 | 3.708.500.456 |

26. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu nhận trước về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

27. 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.

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trả cổ tức năm trước | 16.263.197.500 | 16.030.091.500 |
| Tạm ứng cổ tức | 9.708.841.450 | 10.374.262.500 |
| Cộng | 25.972.038.950 | 26.404.354.000 |

Cổ phiếu

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 10.700.000 | 10.700.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 10.700.000 | 10.700.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 10.700.000 | 10.700.000 |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 45.016 | 45.016 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 45.016 | 45.016 |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 10.654.984 | 10.654.984 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 10.654.984 | 10.654.984 |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

28. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong giá trị tài sản thuần của công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông thiểu số như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 12.849.079.943 | 12.741.048.628 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 19.943.069.800 | - |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số | 579.389.372 | 1.795.046.862 |
| Trích quỹ | (211.444.224) | (389.423.028) |
| Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận | (1.289.925.000) | (1.289.925.000) |
| Giảm khác | (4.900.000) | (7.667.519) |
| Số cuối năm | 31.865.269.891 | 12.849.079.943 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Tổng doanh thu | 239.512.257.139 | 296.125.805.173 |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản | 123.622.486.231 | 159.152.706.826 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 46.885.603.180 | 53.956.291.897 |
| - Doanh thu hoạt động xây dựng | 57.715.561.887 | 80.739.568.521 |
| - Doanh thu vật liệu xây dựng | 9.287.203.065 | - |
| - Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác | 2.001.402.776 | 2.277.237.929 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu (hàng bán bị trả lại) | (1.446.622.144) | (1.384.481.818) |
| Doanh thu thuần | <u>238.065.634.995</u> | <u>294.741.323.355</u> |
| Trong đó: | | |
| - Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản | 123.622.486.231 | 157.768.225.008 |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 46.885.603.180 | 53.956.291.897 |
| - Doanh thu thuần hoạt động xây dựng | 56.268.939.743 | 80.739.568.521 |
| - Doanh thu thuần vật liệu xây dựng | 9.183.632.064 | - |
| - Doanh thu thuần cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác | 2.001.402.776 | 2.277.237.929 |

2. Giá vốn hàng bán

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 63.601.375.161 | 134.375.294.106 |
| Giá vốn của dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 18.629.805.402 | 16.321.172.334 |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng | 49.788.865.090 | 70.442.539.092 |
| Giá vốn của hoạt động cung cấp vật liệu xây dựng | 8.201.566.177 | - |
| Cộng | <u>140.221.611.830</u> | <u>221.139.005.532</u> |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 8.236.053.569 | 5.259.552.520 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 385.155.372 | 325.138.101 |
| Lãi tiền cho vay | - | 1.366.764.078 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 681.281.236 | 4.274.372.423 |
| Lãi phạt chậm nộp | 162.360.160 | 1.371.182.985 |
| Cộng | <u>9.464.850.337</u> | <u>12.597.010.107</u> |

449815
CÔNG TY
HỢP NHẤT
AN VÀ T
& C
-TP.HỒ

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| 4. Chi phí tài chính | | |
| Chi phí lãi vay | 529.123.886 | 386.631.372 |
| Lỗ chuyển nhượng công ty liên kết | - | 4.131.558.493 |
| Lợi thế thương mại | 949.071.809 | - |
| Chi phí tài chính do trả trước tiền thuê đất | 2.487.667.455 | - |
| Chi phí tài chính khác | 1.557.003.495 | - |
| Cộng | <u>5.522.866.645</u> | <u>4.518.189.865</u> |
| 5. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí cho nhân viên | 202.884.478 | - |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 243.346.315 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.373.181.146 | - |
| Chi phí khác | 368.186.385 | - |
| Cộng | <u>2.187.598.324</u> | <u>-</u> |
| 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí cho nhân viên | 20.211.154.661 | 15.114.843.289 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.156.855.178 | 838.464.816 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.916.314.332 | 1.379.918.696 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.257.254.385 | 2.987.341.836 |
| Chi phí khác | 6.113.086.201 | 6.154.965.143 |
| Cộng | <u>33.654.664.757</u> | <u>26.475.533.780</u> |
| 7. Thu nhập khác | | |
| Thu thanh lý tài sản cố định | 507.635.454 | 18.000.000 |
| Thu nhập cho thuê đất và cơ sở hạ tầng các năm trước | 1.910.999.718 | 4.558.151.122 |
| Thu khác | 770.313.756 | 229.648.756 |
| Cộng | <u>3.188.948.928</u> | <u>4.805.799.878</u> |
| 8. Chi phí khác | | |
| Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý | 623.480.407 | 20.822.230 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định không sử dụng | 1.114.401.900 | - |
| Chi phí dự án bị thu hồi | 1.528.867.413 | - |
| Chi phí khác | 1.090.235.839 | 589.279.004 |
| Cộng | <u>4.356.985.559</u> | <u>610.101.234</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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 | (1.461.628.235) | (3.313.995.179) |
| Công ty TNHH Berjaya D2D | (1.568.942.078) | 126.550.811 |
| Cộng | <u>(3.030.570.313)</u> | <u>(3.187.444.368)</u> |

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các cổ đông Công ty mẹ | 44.748.667.750 | 39.256.737.881 |
| 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 | 44.748.667.750 | 39.256.737.881 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 10.654.984 | 10.654.984 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | <u>4.200</u> | <u>3.684</u> |

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 48.130.312.861 | 65.687.713.988 |
| Chi phí nhân công | 42.434.240.377 | 30.435.592.537 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.635.485.805 | 11.226.870.544 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 63.576.408.144 | 181.254.970.574 |
| Chi phí khác | 97.068.545.819 | 65.348.388.602 |
| Cộng | <u>262.844.993.006</u> | <u>353.953.536.245</u> |

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 Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan trong năm chỉ có chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất với số tiền 592.208.607 VND.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Hội đồng quản trị | 3.685.395.709 | - |
| Các cá nhân có liên quan | 5.965.743.233 | - |
| Cộng nợ phải trả | <u>9.651.138.942</u> | <u>-</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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền lương | 2.026.207.205 | 1.707.840.000 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 70.343.070 | 69.739.320 |
| Tiền thưởng, thù lao | 1.502.261.000 | 1.333.720.000 |
| Cộng | <u>3.598.811.275</u> | <u>3.111.299.320</u> |

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tổng công ty phát triển khu công nghiệp

Công ty mẹ

Công ty TNHH Phúc Hiếu

Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty này

Công ty TNHH Berjaya D2D

Công ty liên kết

Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2(*)

Công ty liên kết

Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi

Công ty cùng Tập đoàn

Các công ty con khác của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp

(*) Từ ngày 11 tháng 7 năm 2013 Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 không còn là Công ty liên kết mà đã trở thành Công ty con của Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 nên Tập đoàn chấm dứt trình bày giao dịch với Công ty này với tư cách là bên liên quan kể từ ngày này.

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| <i>Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2</i> | | |
| Mua gạch, ống cống | 1.665.084.743 | 940.548.748 |
| Chi phí trồng cây | - | 250.000.000 |
| Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp | 1.559.263.145 | 1.632.997.800 |
| Lãi cho vay | - | 1.366.764.078 |
| <i>Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi</i> | | |
| Cho thuê nhà máy xử lý nước thải | 760.000.000 | 600.000.000 |
| <i>Tổng công ty phát triển khu công nghiệp</i> | | |
| Chi phí lãi vay | - | 40.110.026 |
| Tư vấn quản lý dự án | - | 674.725.219 |
| <i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i> | | |
| Chi phí thi công xây dựng | 30.506.294.607 | - |

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 | | |
| Cho vay | - | 12.000.000.000 |
| Phải thu cho thuê cơ sở hạ tầng | - | 5.444.935.684 |
| Phải thu lãi cho vay | - | 6.226.773.400 |
| Công ty TNHH Phúc Hiếu | | |
| Phải thu tiền ứng chi phí thi công xây dựng | 3.227.440.530 | - |
| Cộng nợ phải thu | <u>3.227.440.530</u> | <u>23.671.709.084</u> |
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhon Trạch 2 | | |
| Phải trả tiền mua hàng | - | 27.429.250 |
| Cộng nợ phải trả | <u>-</u> | <u>27.429.250</u> |

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. 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 Tập đoàn.

Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp.
- Kinh doanh đầu tư và bán bất động sản.
- Xây dựng.

Thông tin về lĩnh vực kinh doanh trong năm của Tập đoàn được thể hiện ở Phụ lục 2 đính kèm.

Khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố chủ yếu ở khu vực tỉnh Đồng Nai.

3. Thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 3.638.829.501 | 3.539.823.533 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 14.555.318.005 | 14.159.294.132 |
| Trên 5 năm | 106.473.148.142 | 108.849.573.640 |
| Cộng | <u>124.667.295.648</u> | <u>126.548.691.305</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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tập đoàn 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 như sau:

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 48.061.724.957 | 47.078.509.974 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 192.246.899.827 | 188.314.039.897 |
| Trên 5 năm | 1.432.017.720.050 | 1.631.104.239.836 |
| Cộng | <u>1.672.326.344.834</u> | <u>1.866.496.789.707</u> |

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Tập đoàn phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban lãnh đạo các công ty trong Tập đoàn 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 lãnh đạo phê duyệt.

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 Tập đoàn.

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

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu 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 đơn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn 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 Tập đoàn được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản cho vay

Tập đoàn cho công ty liên kết vay tiền. Công ty này có 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.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

| | <u>Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá</u> | <u>Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá</u> | <u>Cộng</u> |
|------------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------|
| Số cuối năm | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 239.088.756.068 | - | 239.088.756.068 |
| Phải thu khách hàng | 103.678.471.958 | 2.176.722.138 | 105.855.194.096 |
| Các khoản phải thu khác | 4.822.124.292 | - | 4.822.124.292 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 68.278.309.000 | - | 68.278.309.000 |
| Cộng | 415.867.661.318 | 2.176.722.138 | 418.044.383.456 |
| Số đầu năm | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 92.062.681.788 | - | 92.062.681.788 |
| Phải thu khách hàng | 104.738.371.822 | 894.515.843 | 105.632.887.665 |
| Các khoản cho vay | 12.000.000.000 | - | 12.000.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 16.607.383.170 | - | 16.607.383.170 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 68.278.309.000 | - | 68.278.309.000 |
| Cộng | 293.686.745.780 | 894.515.843 | 294.581.261.623 |

Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 phát sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng là từ 1 năm trở xuống.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn gồm: rủi ro về giá chứng khoán 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán 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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Tập đoàn nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể do khoản đầu tư chứng khoán có giá trị nhỏ.

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Tập đoàn có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Tập đoàn 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

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn thế chấp tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng là 7.900.000.000 VND để đảm bảo khoản vay ngắn hạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 15.500.000.000 VND).

Tập đoàn sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Tài sản tài chính

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 239.088.756.068 | - | 92.062.681.788 | - | 239.088.756.068 | 92.062.681.788 |
| Phải thu khách hàng | 105.855.194.096 | (2.176.722.138) | 105.632.887.665 | (894.515.843) | 103.678.471.958 | 104.738.371.822 |
| Các khoản cho vay | - | - | 12.000.000.000 | - | - | 12.000.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 4.822.124.292 | - | 16.607.383.170 | - | 4.822.124.292 | 16.413.468.409 |
| 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 | 418.044.383.456 | (2.176.722.138) | 294.581.261.623 | (894.515.843) | 415.867.661.318 | 293.492.831.019 |

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 |
| | Vay và nợ | 6.639.419.211 | 3.135.338.325 | 6.639.419.211 |
| Phải trả người bán | 23.507.550.793 | 18.596.532.559 | 23.507.550.793 | 18.596.532.559 |
| Các khoản phải trả khác | 76.812.724.585 | 83.176.469.715 | 76.812.724.585 | 83.176.469.715 |
| Cộng | 106.959.694.589 | 104.908.340.599 | 106.959.694.589 | 104.908.340.599 |

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

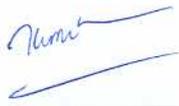
Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Tập đoàn 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 tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày kết thúc năm tài chính thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu 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.

Tập đoàn chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2 đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014



Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu



Trương Lưu
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đình
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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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) | 96.941.264.886 | 11.190.774.960 | 6.664.698.000 | 27.673.105.616 | 317.341.443.202 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | - | - | 39.256.737.881 | 39.256.737.881 |
| Điều chỉnh theo Quyết định của Đoàn thanh tra tỉnh Đồng Nai | - | - | - | - | - | - | (32.210.560) | (32.210.560) |
| Trích quỹ trong năm trước | - | - | - | 7.347.013.580 | 112.588.290 | 2.373.946.000 | (17.360.703.715) | (7.527.155.845) |
| Chi cổ tức trong năm trước | - | - | - | - | - | - | (26.637.460.000) | (26.637.460.000) |
| Chi khác | - | - | - | - | - | - | (7.980.480) | (7.980.480) |
| Số dư cuối năm trước | <u>107.000.000.000</u> | <u>69.279.269.740</u> | <u>(1.407.670.000)</u> | <u>104.288.278.466</u> | <u>11.303.363.250</u> | <u>9.038.644.000</u> | <u>22.891.488.742</u> | <u>322.393.374.198</u> |
| Số dư đầu năm nay | 107.000.000.000 | 69.279.269.740 | (1.407.670.000) | 104.288.278.466 | 11.303.363.250 | 9.038.644.000 | 22.891.488.742 | 322.393.374.198 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | - | - | - | 44.748.667.750 | 44.748.667.750 |
| Trích quỹ trong năm nay | - | - | - | 6.846.916.444 | 61.131.833 | 2.241.550.926 | (16.542.636.763) | (7.393.037.560) |
| Chi cổ tức trong năm nay | - | - | - | - | - | - | (26.637.460.000) | (26.637.460.000) |
| Chi khác | - | - | - | - | (5.100.000) | - | - | (5.100.000) |
| Số dư cuối năm nay | <u>107.000.000.000</u> | <u>69.279.269.740</u> | <u>(1.407.670.000)</u> | <u>111.135.194.910</u> | <u>11.359.395.083</u> | <u>11.280.194.926</u> | <u>24.460.059.729</u> | <u>333.106.444.388</u> |


Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu


Trương Lưu
Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014


Nguyễn Xuân Đình
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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

| | <u>Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp</u> | <u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u> | <u>Lĩnh vực xây dựng</u> | <u>Các lĩnh vực khác</u> | <u>Các khoản loại trừ</u> | <u>Cộng</u> |
|---|---|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Năm nay | | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 46.885.603.180 | 123.622.486.231 | 56.268.939.743 | 11.288.605.841 | - | 238.065.634.995 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 46.885.603.180 | 123.622.486.231 | 56.268.939.743 | 11.288.605.841 | - | 238.065.634.995 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 28.255.797.778 | 60.021.111.070 | 6.480.074.653 | 3.087.039.664 | - | 97.844.023.165 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | | (35.842.263.081) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | | 62.001.760.084 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | 9.464.850.337 |
| Chi phí tài chính | | | | | | (5.522.866.645) |
| Thu nhập khác | | | | | | 3.188.948.928 |
| Chi phí khác | | | | | | (4.356.985.559) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | - | (1.568.942.078) | - | (1.461.628.235) | - | (3.030.570.313) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | (15.618.072.337) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | (799.007.373) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 45.328.057.122 |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 13.944.582.946 | 1.756.687.840 | - | 1.130.774.269 | - | 16.832.045.055 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | 10.514.237.417 | 919.510.496 | 456.356.846 | 2.632.589.781 | - | 14.522.694.540 |
| Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

| | Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực xây dựng | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Năm trước | | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 53.956.291.897 | 157.768.225.008 | 80.739.568.521 | 2.277.237.929 | - | 294.741.323.355 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 53.956.291.897 | 157.768.225.008 | 80.739.568.521 | 2.277.237.929 | - | 294.741.323.355 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 37.635.119.563 | 23.392.930.902 | 10.297.029.429 | 2.277.237.929 | - | 73.602.317.823 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | | (26.475.533.780) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | | 47.126.784.043 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | 12.597.010.107 |
| Chi phí tài chính | | | | | | (4.518.189.865) |
| Thu nhập khác | | | | | | 4.805.799.878 |
| Chi phí khác | | | | | | (610.101.234) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | - | 126.550.811 | - | (3.313.995.179) | - | (3.187.444.368) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | (11.709.411.404) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | (3.452.662.414) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 41.051.784.743 |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 3.320.778.263 | 218.579.739 | 42.765.114 | - | - | 3.582.123.116 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | 9.891.218.663 | 874.451.247 | 464.142.226 | - | - | 11.229.812.136 |
| Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 Tập đoàn như sau:

| | Lĩnh vực cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực xây dựng | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|--|--|--|-------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Số cuối năm | | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 47.369.558.386 | 530.359.429.774 | 60.519.661.857 | 73.469.359.644 | - | 711.718.009.661 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | | 400.642.823.762 |
| Tổng tài sản | | | | | | 1.112.360.833.423 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 366.692.507.311 | 284.368.653.260 | 32.863.652.634 | 10.493.264.556 | - | 694.418.077.761 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | | 52.971.041.383 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | 747.389.119.144 |
| Số đầu năm | | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 52.036.466.755 | 451.167.950.568 | 73.223.577.677 | - | - | 576.427.995.000 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | | 257.816.487.684 |
| Tổng tài sản | | | | | | 834.244.482.684 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 246.992.113.046 | 164.575.040.234 | 46.233.451.422 | - | - | 457.800.604.702 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | | 41.201.423.841 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | 499.002.028.543 |

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014


Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

Trương Lưu
Kế toán trưởngNguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc