

D2D

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

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

Điện thoại : (84-61) 3817 742

Fax : (84-61) 3817 768

Email : d2d@d2d.com.vn

Website : www.d2d.com.vn



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2013**



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

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

Điện thoại : (84-61) 3817 742

Fax : (84-61) 3817 768

Email : d2d@d2d.com.vn

Website : www.d2d.com.vn

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2013**

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D)**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 24/06/2013.
- Vốn điều lệ: 107.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 107.000.000.000 đồng
- Mã cổ phiếu: D2D.

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 tiền thân là Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 (Doanh nghiệp Nhà nước), được thành lập theo Quyết định số 1742/QĐUBT ngày 14/10/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai, trực thuộc Sở Xây dựng Đồng Nai.
- Thực hiện lộ trình cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, UBND tỉnh Đồng Nai thành lập Ban chỉ đạo đổi mới doanh nghiệp và ban hành công văn số 5220/CV-UBT ngày 20/09/2004 về việc tiến hành các công việc để thực hiện cổ phần hóa công ty. Quá trình thực hiện cổ phần hóa lấy thời điểm 31/12/2004 để xác định giá trị doanh nghiệp.
- Ngày 07/07/2005, UBND tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 2487/QĐ-UBND chuyển giao Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (hiện nay là Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp) quản lý.
- Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 chính thức chuyển thành Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 theo Quyết định số 2995/QĐ-UBND ngày 23/08/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 thành Công ty cổ phần với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 73,5 tỷ đồng (vốn thực góp là 52,16 tỷ đồng). Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 ngày 03/01/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Sau một thời gian hoạt động, với sự lớn mạnh nhanh chóng của Công ty, năng lực tài chính của Công ty được cải thiện, nguồn vốn Công ty được bổ sung và tăng vốn điều lệ từ 73,5 tỷ đồng lên 107 tỷ đồng (tháng 11/2008). Trải qua 03 năm hoạt động sản xuất kinh doanh kể từ ngày cổ phần hóa doanh nghiệp, nguồn vốn kinh doanh tăng từ 263 tỷ đồng lên 523 tỷ đồng (31/12/2008), số lượng cổ đông đã có trên 100 cổ đông và đủ điều kiện trở thành công ty đại

chúng. Công ty đã đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số 62/QĐ-SGDHCM ngày 24/06/2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã có thông báo số 452/TB-SGDHCM ngày 05/08/2009 về việc niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên và Công ty D2D đã bắt đầu niêm yết cổ phiếu D2D tại HOSE vào ngày 14/08/2009 như sau:
 - Loại cổ phiếu đăng ký niêm yết: Cổ phiếu phổ thông.
 - Số lượng cổ phần đăng ký niêm yết: 10.700.000 cổ phần.
 - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
 - Mã chứng khoán: D2D.

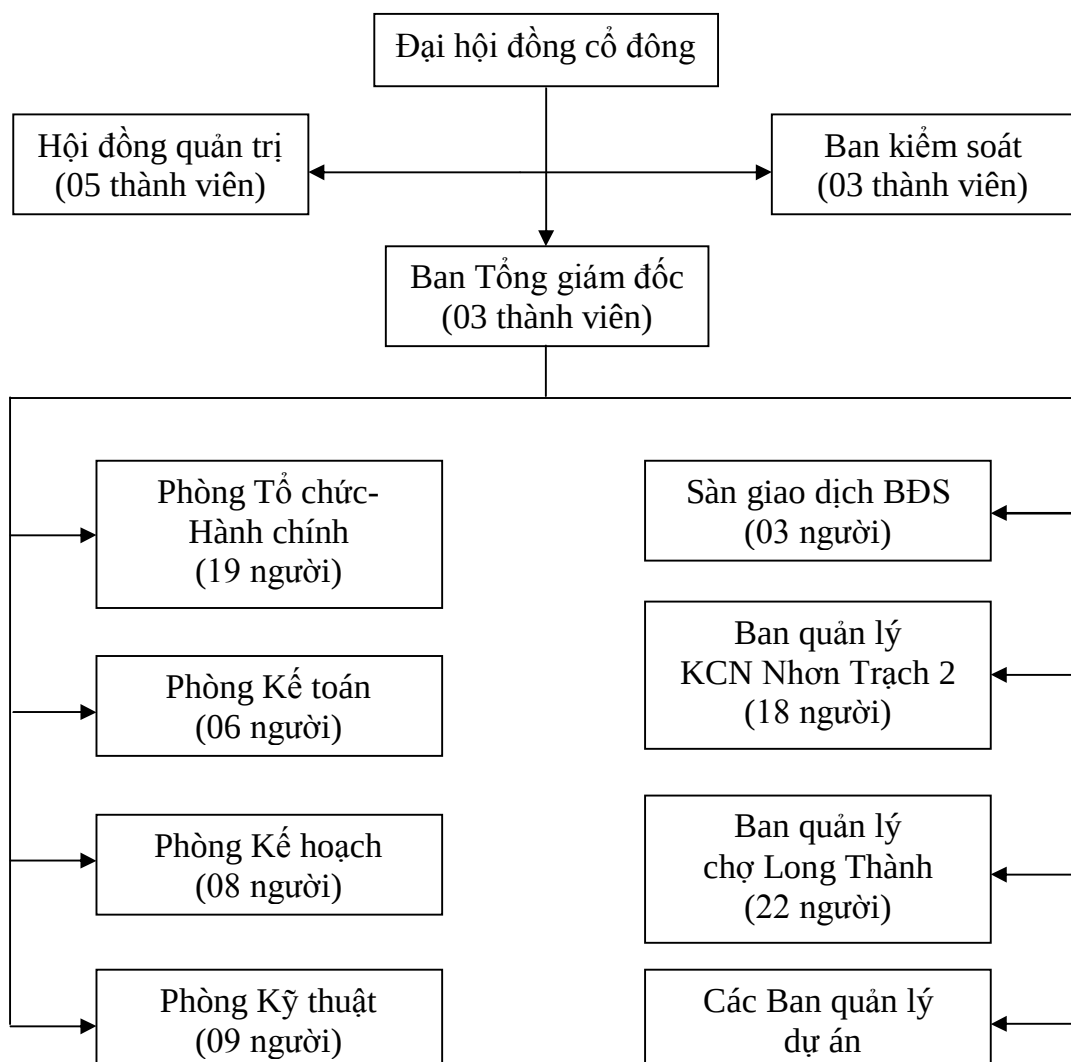
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.
- Địa bàn kinh doanh: Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và kinh doanh bất động sản các dự án tại tỉnh Đồng Nai.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

a. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) được bố trí theo cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và nhân sự như sau:



b. Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ thực góp (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
A	Công ty con		
1	Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai - Địa chỉ: Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. - Lĩnh vực SXKD chính: Xây dựng công trình dân dụng, công trình công ích, xây dựng nhà các loại, kinh doanh bất động sản.	10.328	51
2	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 - Địa chỉ: Số 1, Đường 25B, KCN Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. - Lĩnh vực SXKD chính: Sản xuất, mua bán cầu kiện bê tông cốt thép đúc sẵn.	72.000	63,16
B	Công ty liên doanh, liên kết		
1	Công ty TNHH Berjaya-D2D - Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. - Lĩnh vực SXKD chính: Đầu tư xây dựng cao ốc chung cư, cao ốc văn phòng, khu thương mại dịch vụ cao cấp để bán và cho thuê.	83.677	25

5. Định hướng phát triển

a. Mục tiêu chủ yếu của công ty:

Mục tiêu của Công ty là huy động và sử dụng vốn có hiệu quả trong việc phát triển sản xuất và kinh doanh các mặt hàng theo các chức năng và ngành nghề kinh doanh được cấp phép. Đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả và tối đa hóa các khoản lợi nhuận, tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực vào sự phồn vinh và phát triển của xã hội, không ngừng phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh.

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Mức tăng trưởng bình quân hàng năm là 10%.
- Tỷ lệ cổ tức là 20%/năm và tối thiểu là 10%/năm trong các trường hợp tăng vốn điều lệ.

c. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội, và cộng đồng của Công ty:

- Thực hiện tốt công tác bảo vệ bảo vệ môi trường.
- Tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

6. Các rủi ro

- Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Chính sách mới liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chính sách liên quan đến tái định cư,... Công ty sẽ phải đối mặt với khó khăn trong việc xác định giá đất, các chính sách hỗ trợ bồi thường tăng cao.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp: Công ty cũng gặp phải khó khăn trong việc liên quan các chính sách về thuê đất khu công nghiệp.

II. Tình hình hoạt động năm 2013

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013

a. Hiệu quả tài chính hợp nhất năm 2013:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012	Năm 2013		Tỷ lệ thực hiện năm 2013 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2012	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	312.144	260.000	250.719	80,32	96,43
2	Lợi nhuận trước thuế	56.214	60.500	61.745	109,84	102,06
3	Nộp Ngân sách	84.983	37.175	50.700	59,66	136,38

b. Hiệu quả tài chính năm 2013 của Công ty D2D:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012	Năm 2013		Tỷ lệ thực hiện năm 2013 (%)	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2012	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	227.370	150.000	171.345	75,36	114,23
2	Lợi nhuận trước thuế	57.343	55.000	59.560	103,87	108,29
3	Nộp Ngân sách	78.355	32.000	44.035	56,20	137,61

Các chỉ tiêu khác được thể hiện trên Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán.

c. Tình hình góp vốn và đầu tư tài chính ở doanh nghiệp khác:

Stt	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%/Vốn điều lệ)	Cổ tức năm 2013 (%)
1	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	28.000	4	3
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	5	15
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	1,65	14
4	Công ty CP Xây dựng CT giao thông 610	2.547	3,4	15
5	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	25.231	0,3	6
	Cộng	68.278		

- Cổ tức thực nhận trong năm 2013 là 681.281.236 đồng, bao gồm:
 - Công ty CP Xây dựng CT giao thông 610 (cổ tức 2012 - 15%): 254.673.000 đồng.
 - Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức 2013 - 12%): 426.608.236 đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng)		170.619	1,60
1	Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc	108.055	1,01
	Tóm tắt lý lịch: Ngày sinh: 10/08/1955 Nơi sinh: Tỉnh Hà Tĩnh Số CMND: 270504992, do CA Đồng Nai cấp ngày 25/11/2013 Trình độ chuyên môn: Trung cấp xây dựng Quá trình công tác: - Từ tháng 10/1980- 04/1987: Trưởng phòng Tổ chức Công ty sửa chữa nhà cửa-Ty Xây dựng Đồng Nai. - Từ tháng 04/1987- 03/1989: Phó Giám đốc Công ty Xây lắp Số 3- Sở Xây dựng Đồng Nai. - Từ tháng 03/1989- 06/1995: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Công nghiệp-Sở Xây dựng Đồng Nai. - Từ tháng 06/1995- 12/2005: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng dân dụng Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 01/2006- 04/2009: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ ngày 25/04/2009- nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển đô thị Công nghiệp Số 2.			
Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
2	Hồ Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc	50.008	0,47
	Tóm tắt lý lịch: Ngày sinh: 14/01/1964 Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An Số CMND: 270097897, do CA Đồng Nai cấp ngày 17/05/2005 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Kỹ sư xây dựng Quá trình công tác: - Từ tháng 02/1988- 1990: Nhân viên Phòng Tài chính- Sở Tài chính Đồng Nai. - Từ năm 1990- tháng 10/1995: Nhân viên Sở Tài chính Đồng Nai. - Từ tháng 10/1995- 10/2003: Phó phòng Nghiệp vụ 3 Cục Quản lý vốn và TSNN tại Doanh nghiệp Tỉnh Đồng Nai. - Từ tháng 10/2003- 12/2005: Kế toán trưởng Công ty Xây dựng dân dụng Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 01/2006- 03/2009: Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 04/2009- 04/2010: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 04/2010- 04/2011: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ ngày 26/04/2011- nay: Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.			

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	6	0
<i>Tóm tắt lý lịch:</i> Ngày sinh: 15/03/1969 Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An Số CMND: 271712410, do CA Đồng Nai cấp ngày 15/10/2001 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng Quá trình công tác: - Từ tháng 04/1994- 12/2005: Phó phòng Kỹ thuật Công ty XD Dân dụng Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 01/2006- 04/2011: Thành viên BKS, Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ ngày 26/04/2011- nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.				
Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
4	Trương Lưu	Kế toán trưởng	12.550	0,12
<i>Tóm tắt lý lịch:</i> Ngày sinh: 22/04/1967 Nơi sinh: Tỉnh Nghệ An Số CMND: 272119612, do CA Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Quá trình công tác: - Từ năm 1990- 1991: Nhân viên kế toán Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai. - Từ năm 1991- 1995: Kế toán trưởng Ban xây dựng cơ bản Xí nghiệp rượu bia Đồng Nai. - Từ năm 1995- 1997: Kế toán tổng hợp Xí nghiệp liên doanh bia Power Đồng Nai - Từ năm 1997- 1998: Kế toán tổng hợp Cơ sở sản xuất bia thuộc Donafoods. - Từ năm 1998- 2005: Phó phòng Kế toán thống kê Công ty bia nước giải khát Đồng Nai. - Từ năm 2005- 2007: Phụ trách tài chính Tổng công ty Viễn thông quân đội, Chi nhánh Đồng Nai. - Từ tháng 03/2007- 03/2008: Nhân viên kế toán Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 04/2008- 04/2010: Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2. - Từ tháng 04/2010- nay: Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2.				

- Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có.

- Số lượng nhân viên:

- Số nhân viên đầu năm 2013: 71 người.
- Số nhân viên cuối năm 2013: 88 người.

Trong đó:

- * Trình độ Trung cấp, Đại học trở lên: 47 người
- * Lao động khác: 41 người.

- Thông tin khác:
 - Người chịu trách nhiệm trước pháp luật của tổ chức niêm yết D2D: Ông Nguyễn Xuân Đình, Tổng Giám đốc.
 - Người chịu trách nhiệm công bố thông tin: Ông Nguyễn Xuân Đình, Tổng Giám đốc.

3. Tình hình thực hiện các dự án năm 2013

Công ty D2D triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án như sau:

- 1- Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
- 2- Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quản Thủ.
- 3- Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
- 4- Dự án Khu dân cư Lộc An.
- 5- Dự án Khu thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp của Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên doanh).

a. Dự án đã hoàn thành:

Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2



- Địa điểm: Xã Hiệp Phước và xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,71 ha.
- Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất: 275,37 ha (tỷ lệ 97,7% diện tích đất cho thuê).
- Tổng số nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 đến nay là 56 doanh nghiệp bao gồm 46 doanh nghiệp nước ngoài và 10 doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đầu tư khoảng 1,6 tỷ Đô la Mỹ.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: 175,39 tỷ đồng.
- Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện các công việc như sau:
 - Đầu tư thêm hệ thống thoát nước thải đường 25B với giá trị khoảng 2,84 tỷ đồng.
 - Thực hiện các công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN định kỳ, vệ sinh, chăm sóc cây xanh và công tác bảo vệ môi trường theo quy định. Tăng

cường công tác quản lý, công tác an ninh trong KCN nhằm đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong KCN.

- Cho Công ty TNHH Dệt may Eclat Việt Nam thuê phần đất trả lại của Công ty TNHH Halla Việt Nam với diện tích 7,25 ha để mở rộng quy mô hoạt động với vốn đầu tư là 52 triệu USD.
- Cho Công ty TNHH Long Thái Tử thuê phần đất trả lại của Công ty TNHH Ô tô Sanyang Việt Nam với diện tích 18,3 ha, vốn đầu tư là 50 triệu USD.
- Cho Công ty TNHH Quốc tế Grande thuê phần đất trả lại của Công ty TNHH CN Tùng Hòa Việt Nam với diện tích 3 ha, vốn đầu tư là 4 triệu USD.

b. Các dự án đang thực hiện:

Dự án 1. Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ



- Địa điểm: Khu Cầu Xéo, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 14,095 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2013.
- Tổng mức đầu tư dự án: khoảng 400 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: khoảng 358 tỷ đồng.
- Tình hình đầu tư và kinh doanh dự án:
 - Hoàn thành xây dựng 75 căn nhà mặt tiền phố chợ.
 - Bán toàn bộ 75 căn nhà mặt tiền phố chợ, 192 lô đất kinh doanh và 149 lô đất tái định cư và bán thỏa thuận cho người dân bị bồi thường giải tỏa trong khu vực dự án.
 - Hoàn thành đầu tư chợ Long Thành- chợ truyền thống có quy mô lớn ở khu vực, bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh), chợ cá (76 điểm kinh doanh) và đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường, hệ thống điện, nước, bãi đậu xe, công viên, vỉa hè, cây xanh, trạm xử lý nước thải, nhà chứa rác, chốt bảo vệ, v.v...

- Tổ chức khánh thành và khai trương chợ Long Thành vào ngày 04/10/2013 đánh dấu thành quả trong đầu tư dự án xây dựng chợ và thành công trong công tác di dời chợ loại 1 với gần 1.000 hộ tiểu thương kinh doanh cố định và bán sỉ, buôn chuyển từ chợ Long Thành cũ về chợ Long Thành mới. Khu phố chợ và chợ Long Thành sẽ trở thành khu vực đầu mối giao thương hàng hóa, nông sản lớn, sầm uất ở khu vực Long Thành- Nhơn Trạch, khởi đầu cho việc phát triển khu vực Long Thành trở thành đô thị văn minh hiện đại. Sự thành công của dự án là điểm nhấn mới, tạo bước tăng trưởng và tạo sự đột phá mới cho thương hiệu D2D.
- Sau khi chợ Long Thành khai trương, công ty tiến hành triển khai công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ.

Dự án 2. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất



- Địa điểm: Phường Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 34,18 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2013.
- Tổng mức đầu tư dự án: 854 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: khoảng 135 tỷ đồng.
- Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
 - * Giai đoạn 1: quy mô diện tích 17,68 ha.
 - * Giai đoạn 2: quy mô diện tích 16,5 ha.
- Tình hình đầu tư dự án:
 Triển khai thực hiện giai đoạn 1 của dự án như sau:
 - Đã thực hiện công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng với diện tích khoảng 16,59 ha với chi phí đền bù khoảng 97,8 tỷ đồng.
 - Khu dân cư phía Bắc với diện tích 6,67 ha: Đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường, hệ thống điện, nước, cây xanh.
 - Khu dân cư phía Nam với diện tích 9,92 ha: Hoàn thành thi công một phần công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường, hệ thống điện, nước với khối lượng thực hiện khoảng 50%.

Dự án 3. Dự án Khu dân cư Lộc An



- Địa điểm: Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích dự án: 41,166 ha.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 đến 2013.
- Tổng mức đầu tư dự án: 336 tỷ đồng.
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: khoảng 65 tỷ đồng.
- Tình hình đầu tư dự án:
 - Hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng của toàn bộ dự án.
 - Hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất với chi phí khoảng 47 tỷ đồng.

Dự án 4. Khu thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp của Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên doanh)



Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop:
 Đã bán được 43 căn hộ cao cấp và 01 shop, tỷ lệ bán hàng đạt khoảng 36,7%.

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012 (triệu đồng)	Năm 2013 (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	834.244	1.112.361	33,34
2	Doanh thu thuần	294.741	238.066	(19,23)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	55.206	65.944	19,45
4	Lợi nhuận khác	4.196	(1.168)	
5	Lợi nhuận trước thuế	56.214	61.745	9,84
6	Lợi nhuận sau thuế	41.052	45.328	10,42
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	3.684	4.200	14,01
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	25	25	0

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2012 (lần)	Năm 2013 (lần)	Ghi chú
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn (<u>TSLĐ</u> Nợ ngắn hạn) + Hệ số thanh toán nhanh (<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn)	2,39 0,87	2,20 0,90	
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,58 1,46	0,64 1,90	
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,37	0,24	
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,14 0,13 0,05 0,19	0,19 0,14 0,05 0,28	

c. Tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết

1. Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai (Công ty con):

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012 (triệu đồng)	Năm 2013 (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	73.224	60.520	(17,35)
2	Doanh thu thuần	92.001	73.099	(20,55)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.560	3.271	(50,14)
4	Lợi nhuận khác	(437)	15	
5	Lợi nhuận trước thuế	6.123	3.286	(46,33)
6	Lợi nhuận sau thuế	4.431	2.397	(45,90)
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	2.188	1.184	(45,89)
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	13	13	0

2. Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 (Công ty con):

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012 (triệu đồng)	Năm 2013 (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	82.018	75.404	(8,1)
2	Doanh thu thuần	26.126	20.858	(20,16)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(13.990)	(5.627)	(59,78)
4	Lợi nhuận khác	2.503	(537)	
5	Lợi nhuận trước thuế	(11.486)	(6.165)	(46,32)
6	Lợi nhuận sau thuế	(11.486)	(6.165)	(46,32)
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	(1.941)	(758)	(60,95)
8	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá CP)	0	0	0

3. Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên doanh, liên kết):

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012 (01/04/2012- 31/03/2013) (triệu đồng)	Năm 2013 (01/04/2013- 31/12/2013) (triệu đồng)	Tỷ lệ tăng giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	315.852	303.205	(4)
2	Doanh thu thuần	31.490	5.225	
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5.044)	(4.656)	
4	Lợi nhuận khác	3.918	12	
5	Lợi nhuận trước thuế	(1.126)	(4.644)	
6	Lợi nhuận sau thuế	(1.126)	(4.644)	

5. Hoạt động thi đua khen thưởng, đoàn thể và các công tác khác

a. Hoạt động thi đua khen thưởng:

Trong năm 2013, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đã đạt được những thành tích như sau:

• Công ty D2D

- Giải thưởng “Top 200 thương hiệu tiêu biểu Sao vàng Đất Việt năm 2013”.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp xuất sắc (2010-2012)” do UBND Tỉnh Đồng Nai trao tặng.
- Công ty đang được Tổng công ty Sonadezi đề nghị UBND Tỉnh Đồng Nai xem xét công nhận danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc năm 2013” và “Cờ thi đua xuất sắc năm 2013”.

• Cá nhân lãnh đạo

- Ông Nguyễn Xuân Đình- Tổng Giám đốc được Giải thưởng “Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu năm 2013” do Chủ tịch Phòng Thương mại & Công nghiệp Việt Nam (VCCI) trao tặng.
- Ông Nguyễn Xuân Đình- Tổng Giám đốc được Giải thưởng “Doanh nhân xuất sắc (2010-2012)” do UBND Tỉnh Đồng Nai trao tặng.
- Ông Hồ Đức Thành- Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Xuân Đình- Tổng Giám đốc đang được cấp trên xem xét công nhận “Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh”.

• Chi bộ, các Phòng, Ban và cán bộ công nhân viên

- Chi bộ đang được Đảng ủy Tổng công ty Sonadezi và Đảng ủy khối doanh nghiệp xem xét công nhận “Tổ chức cơ sở Đảng trong sạch vững mạnh tiêu biểu” với 02 Đảng viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, 17 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ và 01 Đảng viên hoàn thành nhiệm vụ.
- Công ty đang được cấp trên xem xét công nhận 07 tập thể đạt “Tập thể lao động xuất sắc”, 05 cá nhân đạt danh hiệu “Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh”, 04 cá nhân đạt “Bằng khen của UBND Tỉnh”, 31 cá nhân đạt danh hiệu “Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở” và 27 cá nhân đạt danh hiệu “Lao động tiên tiến”.

b. Hoạt động đoàn thể và các công tác khác:

- Cấp ủy Chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (22 đảng viên), chi đoàn thanh niên (14 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (88 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ, thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức, thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn năng suất- chất lượng- hiệu quả với quyền lợi của người lao động, luôn quan tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tổ chức tham quan du lịch tại thành phố Huế- Quảng Bình, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết,...
- Trong năm 2013, công ty đã cử 20 nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ với chi phí khoảng 254 triệu đồng.
- Tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2013, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện khoảng 4,05 tỷ đồng.

6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:

- Số lượng cổ phần phát hành: 10.700.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 10.654.984 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.700.000 cổ phần.

b. Cơ cấu cổ đông: (Theo danh sách cổ đông ngày 14/03/2014 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán cung cấp)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	6.174.000	57,70	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	74.547	0,70	2	0	2
	- Trong nước	74.547	0,70	2	0	2
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	1.070.010	10,00	1	1	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	1.070.010	10,00	1	1	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,42	1	1	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	3.336.427	31,18	471	15	456
	- Trong nước	3.250.811	30,38	455	12	443
	- Nước ngoài	85.616	0,80	16	3	13
TỔNG CỘNG		10.700.000	100	476	18	458
Trong đó: - Trong nước		9.544.374	89,20	459	14	445
- Nước ngoài		1.155.626	10,80	17	4	13

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 45.016 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: Không có.

e. Các chứng khoán khác: Không có.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013:

Năm 2013, thị trường bất động sản cũng như các lĩnh vực kinh tế khác của Việt Nam nói chung và Tỉnh Đồng Nai nói riêng vẫn tiếp tục gặp khó khăn. Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản bị ảnh hưởng nhất định của chính sách thắt chặt tiền tệ, cắt giảm đầu tư công, giảm bội chi ngân sách của Chính phủ. Giá cả BĐS nhà ở giảm sút ở tất cả các phân khúc thị trường, hàng tồn kho và nợ xấu còn rất lớn. Số lượng giao dịch giảm mạnh, thậm chí có nhiều dự án không có giao dịch.

Với chiến lược đầu tư hợp lý của công ty dưới sự lãnh đạo của Cấp ủy chi bộ, của HĐQT và sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty D2D đã hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức đáng kể cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

- Số đầu năm 2013: 834.244.482.684 đồng.
- Số cuối năm 2013: 1.112.360.833.423 đồng, tăng 278.116.350.739 đồng (33,3%).
- Nợ phải thu: Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ 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 đôn 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.

b. Tình hình nợ phải trả:

- Số đầu năm 2013:
 - Vay và nợ ngắn hạn: 3.135.338.325 đồng.
 - Phải trả người bán: 18.596.532.559 đồng.
 - Các khoản phải trả khác: 50.856.362.386 đồng.
- Số cuối năm 2013:
 - Vay và nợ ngắn hạn: 6.639.419.211 đồng.
 - Phải trả người bán: 23.507.550.793 đồng.
 - Các khoản phải trả khác: 55.761.322.134 đồng.

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ (các khoản phải trả dưới 01 năm nêu trên) 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.

3. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Công ty D2D xin giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ mà Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đề cập trong báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 như sau:

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.

Công ty D2D đã ghi nhận doanh thu và chi phí bán Chung cư A1 và Khối liên thông A1&A2 theo tiến độ xây dựng và hạch toán kế toán theo chuẩn mực kế toán số 15 *Hợp đồng xây dựng*, việc ghi nhận doanh thu và chi phí này cũng được Công ty TNHH Kiểm toán DTL chấp thuận trong báo cáo kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2011. Công ty đã có bản giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên BCTC hợp nhất năm 2012.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Những thuận lợi và khó khăn trong công tác triển khai kinh doanh:

- *Những thuận lợi*
 - Công ty D2D là công ty có thương hiệu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong kinh doanh BĐS và đầu tư khu công nghiệp qua quá trình triển khai và kinh doanh thành công dự án Khu dân cư đường 5 nối dài và dự án KCN Nhơn Trạch 2.
 - Công ty có khả năng tài chính tương đối dồi dào từ nguồn vốn phát triển hiện có kết hợp với chiến lược đầu tư hợp lý trong triển khai các dự án.
 - Công ty đã nhận được sự quan tâm và hỗ trợ của Tỉnh ủy, UBND Tỉnh, các Sở, Ban ngành, Tổng công ty Sonadezi và các đối tác, các khách hàng trong và ngoài nước đã giúp đỡ công ty.
- *Những khó khăn*
 - Tình hình kinh tế trong nước vẫn đối mặt với nhiều khó khăn như lạm phát, nợ xấu gia tăng nên ảnh hưởng nhất định đến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế trong đó có lĩnh vực bất động sản. Những chính sách bắt buộc của Chính phủ như thắt chặt tiền tệ, cắt giảm đầu tư công, giảm bội chi ngân sách đã ảnh hưởng ít nhiều đến lĩnh vực BĐS và tình trạng đóng băng của thị trường BĐS.
 - Một số chính sách chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng và thuận lợi cho các hoạt động SXKD của doanh nghiệp.

2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác:

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
- Giám sát tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.
- Theo đề nghị của Tổng Giám đốc điều hành, bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty và quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý.
- Góp ý về số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.
- Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
- Góp ý về những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của công ty.
- Giám sát việc chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của công ty theo kế hoạch kinh doanh.
- Giám sát việc thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động; Các quy chế của công ty; Các nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2014:

Năm 2014, với những nguồn lực sẵn có hiện nay cùng với những chính sách phù hợp và linh hoạt sẽ giúp nền kinh tế Việt Nam vượt qua khó khăn. Thị trường BDS cũng sẽ từng bước được phục hồi hơn. Tuy nhiên, vẫn còn ít nhiều khó khăn trong việc liên quan các chính sách về thuê đất khu công nghiệp đối với lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và một số bất cập bởi chính sách mới liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chính sách liên quan đến tái định cư,...đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, công ty sẽ phải đối mặt với những khó khăn trong việc xác định giá đất, các chính sách hỗ trợ bồi thường tăng cao.

Với những chủ trương và phương hướng kinh doanh hợp lý, khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm kinh doanh bất động sản và đầu tư khu công nghiệp đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2014 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2014 được xác định như sau:

a. Kế hoạch SXKD năm 2014

1. Kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2014:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014 (triệu đồng)
1	Tổng doanh thu	275.000
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000
3	Nộp Ngân sách	36.602

2. Kế hoạch tài chính năm 2014 của Công ty D2D:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014 (triệu đồng)
1	Tổng doanh thu	165.000
2	Lợi nhuận trước thuế	55.000
3	Nộp Ngân sách	32.000
4	Cổ tức (%)	20

b. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2014:

Dự án 1. Dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ

- Xây dựng xong 11 căn nhà phố lốc A1 bàn giao cho khách hàng và hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, đất ở cho khách hàng trong năm 2014.
- Đầu tư thêm một số hạng mục công trình phục vụ cho các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành.
- Tiếp tục triển khai và thực hiện công tác quản lý để khai thác và kinh doanh chợ Long Thành đạt hiệu quả tốt nhất.

Dự án 2. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất

Tiếp tục triển khai thực hiện giai đoạn 1 (17,68 ha) của dự án như sau:

- Khu dân cư phía Bắc với diện tích 6,67 ha: Làm thủ tục kê khai chuyển mục đích sử dụng đất ở khoảng 1 ha, chuẩn bị đủ điều kiện thì xây dựng nhà bán cho khách hàng theo đúng quy hoạch được duyệt.
- Khu dân cư phía Nam với diện tích 11,01 ha:
 - Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại (1,09 ha) của giai đoạn 1.
 - Tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật diện tích đất đã đền bù giải phóng mặt bằng và làm thủ tục thu hồi đất ở và đất tái định cư để có đủ điều kiện kinh doanh trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

Dự án 3. Dự án Khu dân cư Lộc An

- Dự án có 791 lô đất, trong đó đất kinh doanh là 521 lô và đất tái định cư là 270 lô.
- Trong năm 2014, công ty sẽ đầu tư một phần hạ tầng dự án và tập trung đầu tư khu tái định cư chuẩn bị cho bước phát triển trong những năm tiếp theo.

Dự án 4. Khu thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp của Công ty TNHH Berjaya-D2D (Công ty liên doanh)

Chung cư cao tầng Amber Court bao gồm 116 căn hộ cao cấp và 04 shop: Đã bán được 43 căn hộ cao cấp và 01 shop, tỷ lệ bán hàng đạt khoảng 36,7%. Năm 2014, tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và kinh doanh. Ngoài ra, triển khai đầu tư các tiêu dự án khác của liên doanh trên cơ sở phải tính toán kỹ về hiệu quả khi đầu tư.

c. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch SXKD 2014:

- Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự: hoàn thiện tổ chức bộ máy trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả; thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc; tăng cường công tác đào tạo để nâng cao chất lượng công tác của CBCNV và đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của công ty. Trong năm 2014, công ty dự trù chi 200 triệu đồng cho công tác bồi dưỡng đào tạo.
- Công tác đối ngoại: Tiếp tục thực hiện tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp; gắn chiến lược phát triển của công ty với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi tạo ra thế và lực mới giúp công ty phát triển vững chắc hơn; duy trì mối quan hệ sâu rộng trong các hoạt động SXKD để có được sự đồng thuận, giúp đỡ và hướng dẫn kịp thời nhằm nâng cao chất lượng quản lý, thực hiện tốt hơn chính sách pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế của các dự án.
- Công tác thị trường: Sàn Giao dịch BĐS và Ban quản lý KCN thực hiện tốt công tác quảng bá thương hiệu, tiếp thị và kinh doanh.

V. Quản trị công ty năm 2013

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hồ Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	50.008	0,47
2	Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch HĐQT	108.055	1,01
3	Nguyễn Cảnh	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
4	Trương Lưu	Thành viên HĐQT	12.550	0,12
5	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT độc lập	69.530	0,65
Cộng			240.143	2,25

Danh sách thành viên HĐQT là thành viên HĐQT, thành viên HĐQT tại các doanh nghiệp khác:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
1	Nguyễn Xuân Đình	Thành viên HĐQT	Công ty TNHH Berjaya-D2D
2	Thái Vũ Đoài	1. Chủ tịch HĐQT 2. Thành viên HĐQT	Công ty TNHH Phúc Hiếu Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không thành lập tiểu ban.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp để thông qua một số nội dung chủ yếu như sau:

- Các nội dung liên quan đến việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 và công tác triển khai thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
- Thực hiện chi cổ tức 06 tháng cuối năm 2012.
- Chủ trương liên quan thực hiện các dự án, đề ra nhiều biện pháp tăng cường khâu quản lý dự án, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.
- Chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Xây dựng Số 2 Đồng Nai (Công ty con); Chủ trương góp vốn tại Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 (Công ty liên kết).
- Chủ trương chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013.
- Thực hiện chi tạm ứng cổ tức 06 tháng đầu năm 2013.
- Ban hành Quy trình công bố thông tin, Quy chế quản trị công ty.
- Thông qua kế hoạch SXKD năm 2014 của Công ty D2D và kế hoạch SXKD hợp nhất năm 2014.
- Thông qua việc tham gia Chương trình “Cải cách doanh nghiệp Nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty”.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:

1. Ông Nguyễn Cảnh, thành viên HĐQT độc lập phụ trách công tác lương, thưởng của công ty.
2. Ông Thái Vũ Đoài, thành viên HĐQT độc lập phụ trách công tác nhân sự của công ty.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

1. Ông Hồ Đức Thành - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Trương Lưu - Thành viên HĐQT.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị tham gia chương trình đào tạo về quản trị công ty trong năm 2013:

1. Ông Hồ Đức Thành - Chủ tịch HĐQT.

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	0	0
2	Phan Quốc Anh	Thành viên BKS	42.273	0,39
3	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	1.183	0,01
Cộng			43.456	0,40

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2013, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc chính sau:

- Tham dự tất cả các cuộc họp định kỳ hàng quý và đột xuất của Hội đồng quản trị. Trong các cuộc họp, Ban kiểm soát luôn có ý kiến đóng góp về công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện kiểm soát 06 tháng đầu năm vào tháng 07/2013, 06 tháng cuối năm và cả năm 2013 vào tháng 03/2014, lập báo cáo kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Lương (triệu đồng)	Thưởng (triệu đồng)	Thù lao (triệu đồng)	Cộng (triệu đồng)
1	Hồ Đức Thành	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	505,67	548,98	45,41	1.100,06
2	Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	507,16	537,98	36,33	1.081,47
3	Nguyễn Cảnh	Thành viên HĐQT		50,00	27,25	77,25
4	Trương Lưu	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	462,84	167,16	27,25	657,25
5	Thái Vũ Đoài	Thành viên HĐQT		50,00	15,25	65,25
6	Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc	550,54	137,26		687,80
7	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS		50,00	27,25	77,25
8	Phan Quốc Anh	Thành viên BKS		30,00	22,71	52,71
9	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	272,36	90,63	22,71	385,70
Cộng			2.298,57	1.662,01	224,16	4.184,74

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có.

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

- 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 đồng.
- Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Tập đoàn với các bên liên quan khác như sau:
 - Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 (là Công ty liên kết, nhưng Tập đoàn chấm dứt trình bày giao dịch với công ty này với tư cách là bên liên quan kể từ ngày 11/07/2013 vì công ty này trở thành Công ty con của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2): Mua gạch, ống cống (1.665.084.743 đồng), cho thuê hạ tầng khu công nghiệp (1.559.263.145 đồng).
 - Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (là Công ty cùng trong Tổng công ty Phát triển KCN): Cho thuê Nhà máy xử lý nước thải (760.000.000 đồng).
 - Công ty TNHH Phúc Hiếu (Thành viên HĐQT là Chủ tịch HĐQT của công ty này): Chi phí thi công xây dựng (30.506.294.607 đồng).

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Thực hiện tốt các quy định của pháp luật về quản trị công ty. Ngày 27/06/2013, Công ty ban hành Quyết định số 13/QĐ-D2D-HĐQT về “Quy chế quản trị công ty” theo Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

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.

Theo ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, 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.

2. Báo cáo tài chính năm 2013 được kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 và Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được công bố trên website của Công ty www.d2d.com.vn.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Xuân Đình



**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:

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

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : H22, đường Võ Thị Sáu, phường 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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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 HẠ
VÀ TƯ V
C
HỒ CHÍ

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 sổ 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 Khánh 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
Nguyên giá	222		103.711.469.355	21.996.624.088
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.074.180.845)	(13.143.586.025)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	112.122.501	119.093.841
Nguyên giá	228		1.170.958.230	1.181.458.230
Giá trị hao mòn lũy kế	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
Nguyên giá	241		175.390.161.308	170.894.274.256
Giá trị hao mòn lũy kế	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		-	-



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	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		45.328.057.122	41.051.784.743
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	4.200	3.684


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 thuê 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>(28.844.582.387)</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



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

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

1. **Hình thức sở hữu vốn**

của công ty mẹ : Công ty cổ phần

2. **Lĩnh vực kinh doanh**

: Thương mại, dịch vụ

3. **Ngành nghề kinh doanh**

: Kinh doanh bất động sản, cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp

4. **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 cầu 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 chỉ 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:

Quỹ	Mục đích
• 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	239.088.756.068	92.062.681.788

(*) 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	105.855.194.096	105.632.887.665

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	8.714.290.983	5.333.665.168

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	29.526.676.204	12.215.376.440

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	2.176.722.138	894.515.843

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	477.808.995.922	398.298.459.710

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	(51.345.092)

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
Mua trong năm	828.046.996	272.727.273	1.303.745.454	36.710.000	-	2.441.229.723
Tăng do hợp nhất kinh doanh	20.364.300.566	53.260.644.638	8.967.301.882	272.658.547	650.801.497	83.515.707.130
Giảm trong năm	(928.050.795)	(532.110.018)	(990.059.484)	(1.568.826.198)	(223.045.091)	(4.242.091.586)
Thanh lý, nhượng bán	(712.540.827)	(160.194.986)	(321.864.000)	-	-	(1.194.599.813)
Chuyển chi phí trả trước	(215.509.968)	(371.915.032)	(668.195.484)	(1.568.826.198)	(223.045.091)	(3.047.491.773)
Số cuối năm	31.859.025.779	55.007.631.760	16.029.694.239	312.361.171	502.756.406	103.711.469.355
Trong đó:						
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
Khấu hao trong năm	1.235.611.425	1.217.218.128	1.048.544.842	70.386.465	30.183.643	3.601.944.503
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.842.273.750	13.132.188.134	4.039.032.921	194.778.307	454.460.379	22.662.733.491
Giảm trong năm	(426.057.472)	(369.089.892)	(939.897.908)	(1.427.986.564)	(171.051.338)	(3.334.083.174)
Thanh lý, nhượng bán	(265.587.194)	(79.371.352)	(321.864.000)	-	-	(666.822.546)
Chuyển chi phí trả trước	(160.470.278)	(289.718.540)	(618.033.908)	(1.427.986.564)	(171.051.338)	(2.667.260.628)
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 Quản 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)

	Năm nay	Năm trước
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			76.825.119.566		87.995.974.732

- (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	Phản 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	87.995.974.732	(3.030.570.313)	(8.140.284.853)	76.825.119.566

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 chỉ 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 khóa 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	61.899.841.333	70.304.426.013

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	29.822.073.050	23.102.234.929

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	7.245.348.443	9.333.427.995

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)

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

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:

	Năm nay	Năm trước
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	<u>25.972.038.950</u>	<u>26.404.354.000</u>

Cổ phiếu

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

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:

	Năm nay	Năm trước
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	<u>31.865.269.891</u>	<u>12.849.079.943</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)**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**

	Năm nay	Năm trước
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	238.065.634.995	294.741.323.355
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

	Năm nay	Năm trước
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	140.221.611.830	221.139.005.532

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
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	9.464.850.337	12.597.010.107

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)**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	5.522.866.645	4.518.189.865

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	2.187.598.324	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	33.654.664.757	26.475.533.780

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	3.188.948.928	4.805.799.878

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	4.356.985.559	610.101.234

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. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2	(1.461.628.235)	(3.313.995.179)
Công ty TNHH Berjaya D2D	(1.568.942.078)	126.550.811
Cộng	(3.030.570.313)	(3.187.444.368)

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
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	4.200	3.684

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
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	262.844.993.006	353.953.536.245

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hội đồng quản trị	3.685.395.709	-
Các cá nhân có liên quan	5.965.743.233	-
Cộng nợ phải trả	9.651.138.942	-

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:

	Năm nay	Năm trước
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	3.598.811.275	3.111.299.320

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 Nhơn 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 Nhơn 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:

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2		
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
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải	760.000.000	600.000.000
Tổng công ty phát triển khu công nghiệp		
Chi phí lãi vay	-	40.110.026
Tư vấn quản lý dự án	-	674.725.219
Công ty TNHH Phúc Hiếu		
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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn 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	3.227.440.530	23.671.709.084
Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2		
Phải trả tiền mua hàng	-	27.429.250
Cộng nợ phải trả	-	27.429.250

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	124.667.295.648	126.548.691.305

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 chỉ 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:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
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 phái 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	3.135.338.325
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 Thông 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

	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	-	-	-	7.347.013.580	112.588.290	2.373.946.000	(32.210.560)	(32.210.560)
Trích quỹ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(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	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
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	-	-	-	-	(5.100.000)	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Chi khác	-	-	-	-	-	-	-	(5.100.000)
Số dư cuối năm nay	107.000.000.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	111.135.194.910	11.359.395.083	11.280.194.926	24.460.059.729	333.106.444.388

Đơn vị tính: VND

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2014



Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

Trương Lưu
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Thu
Người lập biểu

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
BẢO CAO 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:

	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 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						(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	-	(1.568.942.078)	-	(1.461.628.235)	-	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 Thông 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 trưởng

Nguyễn Xuân Đình
Tổng Giám đốc

