



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

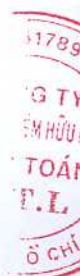
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

## MỤC LỤC

---

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2014	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 40





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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 24 tháng 06 năm 2013.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 107.000.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được gọi là Công ty mẹ, trực tiếp thực hiện các hoạt động kinh doanh và đầu tư vốn theo hình thức sở hữu trong vốn điều lệ của các doanh nghiệp khác, gồm có:

- **Công ty con:** Là các công ty do Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết, bao gồm 2 công ty:

- + **Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai**

Địa chỉ: Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 51,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 51,00%

- + **Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2**

Địa chỉ: Số 1, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Đường 25B, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 63,16%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 63,16%

- **Công ty liên kết:** Là công ty do Công ty nắm giữ trực tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết, bao gồm:

- + **Công ty TNHH Berjaya D2D**

Địa chỉ: H22, đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 25,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 25,00%.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

## 2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Hồ Đức Thành	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Đình	Phó Chủ tịch
Ông Trương Lưu	Thành viên
Ông Nguyễn Cảnh	Thành viên
Ông Thái Vũ Đoài	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban
Ông Phan Quốc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Nguyễn Xuân Đình	Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đình Thái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27/05/2014)

## 3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- 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; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào 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 cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

## 4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho các năm tài chính tiếp theo của Tập đoàn.

## 5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN XUÂN ĐÌNH**





Số: 15.124/BCKTHN-DTL

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

### **Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

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 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2015 từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả 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. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo 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 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 phải 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 Công ty 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại ngày 31/03/2014 đối với việc trình bày số liệu so sánh của doanh thu và giá vốn trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2015

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LỤC THỊ VÂN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0172-2013-026-1

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**HỒ NGỌC BẢO**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2136-2013-026-1

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>765.528.356.385</b>	<b>860.316.939.715</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	(5.1)	<b>266.377.649.199</b>	<b>239.088.756.068</b>
1. Tiền	111		18.077.649.199	26.188.756.068
2. Các khoản tương đương tiền	112		248.300.000.000	212.900.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	(5.2)	<b>5.000.000.000</b>	
1. Đầu tư ngắn hạn	121		5.000.000.000	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	(5.3)	<b>90.728.172.439</b>	<b>141.919.439.145</b>
1. Phải thu khách hàng	131		61.222.597.760	105.855.194.096
2. Trả trước cho người bán	132		4.731.874.539	8.714.290.983
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		27.158.450.060	29.526.676.204
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(2.384.749.920)	(2.176.722.138)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	(5.4)	<b>396.940.454.191</b>	<b>477.757.650.830</b>
1. Hàng tồn kho	141		396.940.454.191	477.808.995.922
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			(51.345.092)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.482.080.556</b>	<b>1.551.093.672</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(5.5)	4.174.751.982	888.059.604
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.881.231.404	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.304.600	158.395.108
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		424.792.570	504.638.960

(Phần tiếp theo ở trang 07)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>348.500.028.752</b>	<b>252.043.893.708</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>104.624.380.128</b>	<b>67.749.411.011</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.6)	60.985.179.491	67.637.288.510
+ Nguyên giá	222		102.578.279.502	103.711.469.355
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.593.100.011)	(36.074.180.845)
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	(5.7)	132.151.161	112.122.501
+ Nguyên giá	228		1.200.958.230	1.170.958.230
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.068.807.069)	(1.058.835.729)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	(5.8)	43.507.049.476	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	(5.9)	<b>91.598.336.862</b>	<b>30.495.356.649</b>
+ Nguyên giá	241		247.412.014.063	175.390.161.308
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(155.813.677.201)	(144.894.804.659)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	(5.10)	<b>144.992.912.534</b>	<b>145.103.428.566</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		76.714.603.534	76.825.119.566
3. Đầu tư dài hạn khác	258		68.278.309.000	68.278.309.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.284.399.228</b>	<b>8.695.697.482</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(5.11)	6.834.399.228	8.245.697.482
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		450.000.000	450.000.000
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.114.028.385.137</b>	<b>1.112.360.833.423</b>

(Phần tiếp theo ở trang 08)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>723.913.653.264</b>	<b>747.389.119.144</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>291.298.408.283</b>	<b>418.603.503.811</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	(5.12)	5.751.872.337	6.639.419.211
2. Phải trả người bán	312	(5.13)	13.022.314.296	23.507.550.793
3. Người mua trả tiền trước	313	(5.13)	158.638.061.122	251.033.795.581
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	(5.14)	6.839.547.836	25.928.249.084
5. Phải trả người lao động	315	(5.15)	5.340.275.135	12.527.226.316
6. Chi phí phải trả	316	(5.16)	58.183.539.827	61.899.841.333
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	(5.17)	36.026.967.752	29.822.073.050
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	(5.18)	7.495.829.978	7.245.348.443
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>432.615.244.981</b>	<b>328.785.615.333</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333		51.000.000	11.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334			
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			4.251.669.787
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	(5.19)	432.564.244.981	324.522.945.546
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>360.004.662.931</b>	<b>333.106.444.388</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	(5.20.1)	<b>360.004.662.931</b>	<b>333.106.444.388</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.20.2)	107.000.000.000	107.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		119.054.408.960	111.135.194.910
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.418.904.108	11.359.395.083
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		13.880.259.926	11.280.194.926
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420	(5.20.6)	40.779.490.197	24.460.059.729
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>C. LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	(5.21)	<b>30.110.068.942</b>	<b>31.865.269.891</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.114.028.385.137</b>	<b>1.112.360.833.423</b>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN/HN

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chi 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, hàng viện trợ 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược 4. Nợ khó đòi đã xử lý 5. Ngoại tệ + USD 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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		295.981.724.770	239.512.257.139
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		393.438.249	1.446.622.144
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	295.588.286.521	238.065.634.995
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	195.572.766.342	140.221.611.830
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		100.015.520.179	97.844.023.165
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	16.504.069.942	9.464.850.337
7. Chi phí tài chính	22		223.727.591	5.522.866.645
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		223.727.591	529.123.886
8. Chi phí bán hàng	24	(6.4)	3.090.184.453	2.187.598.324
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.5)	39.796.271.308	33.654.664.757
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.409.406.769	65.943.743.776
11. Thu nhập khác	31		395.100.341	3.188.948.928
12. Chi phí khác	32		2.594.925.767	4.356.985.559
13. Lợi nhuận khác	40		(2.199.825.426)	(1.168.036.631)
14. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết, liên doanh	45		(110.516.012)	(3.030.570.313)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		71.099.065.331	61.745.136.832
16.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(6.6)	14.512.394.992	15.618.072.337
16.2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			799.007.373
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		56.586.670.339	45.328.057.122
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61	(5.21)	(711.567.412)	579.389.372
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		57.298.237.751	44.748.667.750
18. Lãi cơ bản trên cổ phần của Công ty mẹ	70	(5.20.5)	5.378	4.200

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC





TRẦN THỊ KIM THU

TRƯƠNG LƯU

NGUYỄN XUÂN ĐÌNH



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71.099.065.331	61.745.136.832
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		16.673.044.279	11.635.485.805
Các khoản dự phòng	03		190.933.120	302.335.539
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.235.815.835)	(5.770.919.539)
Chi phí lãi vay	06		223.727.591	529.123.886
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>71.950.954.486</b>	<b>68.441.162.523</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		65.049.101.411	(18.709.833.884)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		81.696.588.747	(73.908.612.898)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(38.181.591.414)	234.220.576.931
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.875.394.124)	(7.058.010.332)
Tiền lãi vay đã trả	13		(223.727.591)	(529.123.886)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(14.018.374.255)	(18.185.282.183)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4.952.135.833	55.050.823
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(9.695.229.299)	(9.561.164.383)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>159.654.463.794</b>	<b>174.764.762.711</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(115.610.902.231)	(4.591.910.976)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			507.635.454
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.134.519.942	14.952.593.683
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(104.476.382.289)</b>	<b>10.868.318.161</b>

(Phần tiếp theo ở trang 12)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 03 - DN/HN

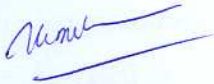
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		46.949.023.428	23.057.237.226
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(47.606.570.302)	(35.692.204.868)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.231.641.500)	(25.972.038.950)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(27.889.188.374)</b>	<b>(38.607.006.592)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>27.288.893.131</b>	<b>147.026.074.280</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>239.088.756.068</b>	<b>92.062.681.788</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>266.377.649.199</b>	<b>239.088.756.068</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRƯƠNG LƯU

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC


  
 NGUYỄN XUÂN ĐÌNH



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Các thông tin chung**

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Công nghiệp số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 24 tháng 06 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 107.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Công ty có đầu tư vào hai công ty con như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 228 (31/12/2013: 232 người).

#### **1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn bao gồm:

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
- Xây dựng công trình công ích;
- Sản xuất cấu kiện bê tông;
- Sản xuất cấu kiện sắt thép;
- Kinh doanh khách sạn;
- Đào tạo phổ thông;
- Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng;
- 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;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch;
- Đào tạo đại học;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; thiết kế kết cấu công trình dân dụng; tư vấn đấu thầu.



**1.3. Danh sách các công ty đã được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất**

▪ **Công ty mẹ:**

**Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Công nghiệp số 2**

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

▪ **Công ty con:** Là các công ty do Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết, bao gồm 2 công ty:

+ **Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 Đồng Nai**

Địa chỉ: Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 51,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 51,00%

+ **Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2**

Địa chỉ: Số 1, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Đường 25B, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 63,16%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 63,16%

▪ **Công ty liên kết:** Là công ty do Công ty nắm giữ trực tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết, bao gồm:

+ **Công ty TNHH Berjaya D2D**

Địa chỉ: H22, đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 25,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 25,00%

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

**2.1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

**2.3. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính 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, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.



Lợi ích cổ đông thiểu số trong lợi nhuận hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt, bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu cùng với những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của cổ đông thiểu số kể từ ngày hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

#### **3.2. Hình thức kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

#### **3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU**

#### **4.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền.

#### **4.3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **4.4. Hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

## 4.5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, chủ yếu là chi phí mua công cụ, dụng cụ và chi phí khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

## 4.6. Tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
+ Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
+ Tài sản cố định khác	10 năm

## 4.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính, cụ thể như sau:

### 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,... được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Thời gian khấu hao ước tính cho quyền sử dụng đất là 6 - 22 năm.



**4.8. Bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 25 năm
+ Máy móc, thiết bị	4 - 8 năm
+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10 năm
+ Tài sản cố định khác	4 - 10 năm
+ Quyền sử dụng đất	6 - 44 năm

**4.9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn:

*Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

*Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác*

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

**4.10. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.



**4.11. Nguồn vốn chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm vào ngày công bố cổ tức.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế

Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên phù hợp với quy định của pháp luật.

**4.12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

**4.13. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**4.14. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**4.15. Thuế**

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 22%.



▪ *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế Giá trị gia tăng của các dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

+ Kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ nội địa	10%
+ Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN	10%
+ Hoạt động cung cấp dịch vụ cho doanh nghiệp chế xuất	5%

▪ *Các loại thuế khác:* Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**4.16. Công cụ tài chính**

▪ Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính*

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

Tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác.

*Công nợ tài chính*

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

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

▪ Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

**4.17. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

**4.18. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	111.096.184	74.713.871
Tiền gửi ngân hàng	17.966.553.015	26.114.042.197
Các khoản tương đương tiền	<u>248.300.000.000</u>	<u>212.900.000.000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>266.377.649.199</u></b>	<b><u>239.088.756.068</u></b>

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

**5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Đồng Nai và được dùng để thế chấp các khoản vay ngân hàng – Xem thêm mục 5.12.

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	61.222.597.760	105.855.194.096
Trả trước cho người bán	4.731.874.539	8.714.290.983
Các khoản phải thu khác	<u>27.158.450.060</u>	<u>29.526.676.204</u>
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>93.112.922.359</b>	<b>144.096.161.283</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(2.384.749.920)</u>	<u>(2.176.722.138)</u>
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b><u>90.728.172.439</u></b>	<b><u>141.919.439.145</u></b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng	7.846.796.232	9.035.921.571
Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất	21.121.275.500	51.388.455.500
Khách hàng xây dựng công trình	25.435.188.592	36.797.420.269
Khách hàng khác	<u>6.819.337.436</u>	<u>8.633.396.756</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>61.222.597.760</u></b>	<b><u>105.855.194.096</u></b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế TNDN tạm tính cho số tiền nhận trước của hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng	497.988.814	1.439.240.680
Ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa	21.113.421.395	19.317.508.395
Phải thu Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa về khoản tạm ứng kinh phí bồi thường dự án	-	2.000.000.000
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	2.669.900.000	3.857.400.000
Lãi dự thu	1.028.619.444	659.069.444
Cổ tức phải thu	305.654.848	305.654.848
Khác	<u>1.542.865.559</u>	<u>1.947.802.837</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>27.158.450.060</u></b>	<b><u>29.526.676.204</u></b>

**5.4. Hàng tồn kho**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên vật liệu	1.009.793.154	1.424.776.236
Công cụ, dụng cụ	332.528.509	278.984.909
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	352.064.900.595	461.653.212.765
Thành phẩm	43.401.498.823	14.279.988.250
Hàng hóa	<u>131.733.110</u>	<u>172.033.762</u>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>396.940.454.191</b>	<b>477.808.995.922</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>-</u>	<u>(51.345.092)</u>
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b><u>396.940.454.191</u></b>	<b><u>477.757.650.830</u></b>

**5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	28.728.728	131.889.709
Chi phí chờ phân bổ	<u>4.146.023.254</u>	<u>756.169.895</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>4.174.751.982</u></b>	<b><u>888.059.604</u></b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	31.859.025.779	55.007.631.760	16.029.694.239	312.361.171	502.756.406	103.711.469.355
Tăng trong năm	-	-	52.000.000	-	-	52.000.000
Giảm trong năm	-	(357.142.857)	-	-	-	(357.142.857)
Phân loại lại	(828.046.996)	-	-	-	-	(828.046.996)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>31.030.978.783</u></b>	<b><u>54.650.488.903</u></b>	<b><u>16.081.694.239</u></b>	<b><u>312.361.171</u></b>	<b><u>502.756.406</u></b>	<b><u>102.578.279.502</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	10.218.810.904	15.951.031.249	9.305.190.521	256.688.795	342.459.376	36.074.180.845
Khấu hao trong năm	1.413.499.140	2.785.513.762	1.469.902.014	25.740.000	49.545.481	5.744.200.397
Giảm khấu hao	-	(199.404.762)	-	-	-	(199.404.762)
Giảm khấu hao do phân loại lại	(25.876.469)	-	-	-	-	(25.876.469)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>11.606.433.575</u></b>	<b><u>18.537.140.249</u></b>	<b><u>10.775.092.535</u></b>	<b><u>282.428.795</u></b>	<b><u>392.004.857</u></b>	<b><u>41.593.100.011</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	21.640.214.875	39.056.600.511	6.724.503.718	55.672.376	160.297.030	67.637.288.510
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>19.424.545.208</u></b>	<b><u>36.113.348.654</u></b>	<b><u>5.306.601.704</u></b>	<b><u>29.932.376</u></b>	<b><u>110.751.549</u></b>	<b><u>60.985.179.491</u></b>

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.111.263.799 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản dùng để thế chấp các khoản vay là 31.100.739.859 đồng - Xem thêm mục 5.12.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Khoản mục	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.170.958.230	-	1.170.958.230
Tăng trong năm	-	30.000.000	30.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>1.170.958.230</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>1.200.958.230</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.058.835.729	-	1.058.835.729
Khấu hao trong năm	6.971.340	3.000.000	9.971.340
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>1.065.807.069</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>1.068.807.069</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	112.122.501	-	112.122.501
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>105.151.161</u></b>	<b><u>27.000.000</u></b>	<b><u>132.151.161</u></b>

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.015.264.854 đồng.

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

Là chi phí xây dựng dự án chợ Long Thành.

*(Phần tiếp theo ở trang 24)*



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.9. Bất động sản đầu tư**

VND

Khoản mục	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu 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
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.345.895.017	64.984.598.204	33.695.000	1.657.664.534	-	72.021.852.755
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>56.535.113.177</b>	<b>156.763.448.124</b>	<b>3.478.149.217</b>	<b>27.159.960.761</b>	<b>3.475.342.784</b>	<b>247.412.014.063</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu 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
Khấu hao trong năm	121.497.624	8.369.082.581	463.617.214	1.625.367.071	339.308.052	10.918.872.542
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>51.310.715.784</b>	<b>78.513.095.543</b>	<b>1.766.933.516</b>	<b>21.053.407.824</b>	<b>3.169.524.534</b>	<b>155.813.677.201</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	21.634.836.958	2.141.137.915	6.074.255.474	645.126.302	30.495.356.649
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.224.397.393</b>	<b>78.250.352.581</b>	<b>1.711.215.701</b>	<b>6.106.552.937</b>	<b>305.818.250</b>	<b>91.598.336.862</b>

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 125.315.506.136 đồng.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	76.714.603.534	76.825.119.566
Đầu tư dài hạn khác	<u>68.278.309.000</u>	<u>68.278.309.000</u>
<b>Cộng các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>144.992.912.534</b>	<b>145.103.428.566</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b><u>144.992.912.534</u></b>	<b><u>145.103.428.566</u></b>

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

	VND		
	Tỷ lệ vốn góp	Vốn góp theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2014	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2014
Công ty TNHH Berjaya D2D	25,00%	83.676.726.251	76.714.603.534

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	VND			
	Cuối năm		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	<u>10.000.000.000</u>	361.046	<u>10.000.000.000</u>
<b>Cộng</b>		<b><u>68.278.309.000</u></b>		<b><u>68.278.309.000</u></b>

**5.11. Chi phí trả trước dài hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	1.312.170.961	325.035.862
Chi phí chờ phân bổ	<u>5.522.228.267</u>	<u>7.920.661.620</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>6.834.399.228</u></b>	<b><u>8.245.697.482</u></b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.12. Vay và nợ ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (*)	3.209.745.242	3.411.341.405
Vay ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (**)	<u>2.542.127.095</u>	<u>3.228.077.806</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>5.751.872.337</u></b>	<b><u>6.639.419.211</u></b>

(\*) Là khoản vay ngân hàng có thời hạn 6 tháng, lãi suất áp dụng cho từng lần nhận nợ theo hợp đồng tín dụng theo hạn mức 15 tỷ đồng số 2014156/HDTD/SME ngày 25 tháng 06 năm 2014 và phụ lục hợp đồng số 2014156/HDTD/SME-PL1 ký với Ngân hàng Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai. Các khoản vay được thế chấp bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm mục 5.2 và bằng tài sản cố định hữu hình là nhà cửa vật kiến trúc và phương tiện vận tải truyền dẫn của Công ty cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai – Xem thêm mục 5.6.

(\*\*) Là khoản vay Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai có thời hạn từ 6 tháng, lãi suất quy định theo từng giấy nhận nợ, với mục đích vay vốn lưu động phục vụ phương án sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm như: Thế chấp một phần tài sản cố định của Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 – Xem thêm mục 5.6.

**5.13. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	13.022.314.296	23.507.550.793
Người mua trả tiền trước	<u>158.638.061.122</u>	<u>251.033.795.581</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>171.660.375.418</u></b>	<b><u>274.541.346.374</u></b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Trong đó, khoản phải trả các bên liên quan là 928.518.620 đồng - Xem thêm mục 8.

Người mua trả tiền trước được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng thuê sạp, kios	39.568.674.364	29.638.737.997
Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất	112.066.000.023	219.112.719.659
Khách hàng trả trước tiền thi công công trình	6.415.750.350	-
Khách hàng trả trước khác	<u>587.636.385</u>	<u>2.282.337.925</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>158.638.061.122</u></b>	<b><u>251.033.795.581</u></b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.743.191.209	21.505.449.221
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.812.827.884	4.318.807.147
Thuế thu nhập cá nhân	261.141.726	103.992.716
Khác	22.387.017	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>6.839.547.836</u></b>	<b><u>25.928.249.084</u></b>

**5.15. Phải trả người lao động**

Là khoản lương còn phải trả cho nhân viên.

**5.16. Chi phí phải trả**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
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	7.423.656.100	10.665.668.828
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 khác	595.072.727	1.069.361.505
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>58.183.539.827</u></b>	<b><u>61.899.841.333</u></b>

**5.17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn	51.309.588	19.050.607
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.450.891.702	2.010.831.702
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	12.929.663.794	10.519.992.066
Cổ tức phải trả	13.090.670.050	12.891.051.550
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.504.432.618	4.381.147.125
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>36.026.967.752</u></b>	<b><u>29.822.073.050</u></b>

Trong đó, khoản phải trả khác các bên liên quan là 6.174.000.000 đồng - Xem thêm mục 8.



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	7.245.348.443	9.333.427.995
Trích lập trong năm	8.696.921.834	7.412.695.641
Tăng khác	86.595.000	55.289.190
Sử dụng trong năm	<u>(8.533.035.299)</u>	<u>(9.556.064.383)</u>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>7.495.829.978</u></b>	<b><u>7.245.348.443</u></b>

**5.19. Doanh thu chưa thực hiện**

Là doanh thu nhận trước từ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.

(Phần tiếp theo ở trang 29)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.20. Vốn chủ sở hữu - Biến động của vốn chủ sở hữu**

	VND							
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu 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
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	44.748.667.750	44.748.667.750
Trích quỹ trong năm trước	-	-	-	6.846.916.444	61.131.833	2.241.550.926	(16.542.636.763)	(7.393.037.560)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(5.100.000)	-	-	(5.100.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>111.135.194.910</b>	<b>11.359.395.083</b>	<b>11.280.194.926</b>	<b>24.460.059.729</b>	<b>333.106.444.388</b>
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	-	57.298.237.751	57.298.237.751
Trích quỹ trong năm nay	-	-	-	7.919.214.050	59.509.025	2.600.065.000	(18.878.983.075)	(8.300.195.000)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(26.637.460.000)	(26.637.460.000)
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	-	-	4.251.669.787	4.251.669.787
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	285.966.005	285.966.005
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>69.279.269.740</b>	<b>(1.407.670.000)</b>	<b>119.054.408.960</b>	<b>11.418.904.108</b>	<b>13.880.259.926</b>	<b>40.779.490.197</b>	<b>360.004.662.931</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
 Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.20.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Vốn nhà nước - Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp	61.740.000.000	57,70%	61.740.000.000	57,70%
Vốn góp của cổ đông khác	45.260.000.000	42,30%	45.260.000.000	42,30%
<b>Tổng cộng</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>107.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**5.20.3. Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã chi trả trong năm cho cổ đông Công ty mẹ	26.637.460.000	26.637.460.000

**5.20.4. Cổ phần**

	Cuối năm	Đầu năm
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.700.000	10.700.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra	10.700.000	10.700.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	45.016	45.016
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	10.654.984	10.654.984
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phần.		

**5.20.5. Lãi cơ bản trên cổ phần**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	57.298.237.751	44.748.667.750
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ của Công ty mẹ	10.654.984	10.654.984
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>	<b>5.378</b>	<b>4.200</b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**5.20.6. Phân phối lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	24.460.059.729	22.891.488.742
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại	4.251.669.787	-
Lợi nhuận sau thuế trong năm	57.298.237.751	44.748.667.750
Tăng khác	285.966.005	-
Trích quỹ	(18.878.983.075)	(16.542.636.763)
Chia cổ tức	<u>(26.637.460.000)</u>	<u>(26.637.460.000)</u>
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>	<b><u>40.779.490.197</u></b>	<b><u>24.460.059.729</u></b>

**5.21. Lợi ích cổ đông thiểu số**

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần giá trị từ kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của Công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do Công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

Công ty con được hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất là Công ty Cổ phần xây dựng số 2 Đồng Nai và Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 có tỷ lệ phần lợi ích không phải do Công ty mẹ sở hữu lần lượt là 49% và 36,84%.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	31.865.269.891	12.849.079.943
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	19.943.069.800
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	(711.567.412)	579.389.372
Trích quỹ	(171.526.014)	(211.444.224)
Chia cổ tức	(793.800.000)	(1.289.925.000)
Giảm khác	<u>(78.307.523)</u>	<u>(4.900.000)</u>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>30.110.068.942</u></b>	<b><u>31.865.269.891</u></b>

(Phần tiếp theo trang 32)

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	131.302.486.320	123.622.486.231
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	53.184.573.806	46.885.603.180
Doanh thu hoạt động xây dựng	78.128.177.943	57.715.561.887
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	22.067.374.001	9.287.203.065
Doanh thu cho thuê sạp và ki-ốt chợ Long Thành	8.598.749.100	-
Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác	2.700.363.600	2.001.402.776
Các khoản giảm trừ doanh thu	(393.438.249)	(1.446.622.144)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>295.588.286.521</b>	<b>238.065.634.995</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	70.305.358.181	63.601.375.161
Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp	18.035.770.264	18.629.805.402
Giá vốn của hoạt động xây dựng	76.086.954.948	49.788.865.090
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	17.278.439.746	8.201.566.177
Giá vốn của hoạt động cho thuê sạp và ki-ốt chợ Long Thành	11.005.560.713	-
Giá vốn cung cấp hàng hóa và dịch vụ khác	2.962.924.777	-
Giảm trừ giá vốn	(102.242.287)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>195.572.766.342</b>	<b>140.221.611.830</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	14.646.747.410	8.621.208.941
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.857.322.532	681.281.236
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	162.360.160
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.504.069.942</b>	<b>9.464.850.337</b>



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**6.4. Chi phí bán hàng**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	371.092.994	202.884.478
Chi phí khấu hao tài sản cố định	181.694.193	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.886.768.282	1.373.181.146
Chi phí bằng tiền khác	<u>650.628.984</u>	<u>611.532.700</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>3.090.184.453</u></b>	<b><u>2.187.598.324</u></b>

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	19.926.697.612	20.211.154.661
Chi phí nguyên vật liệu	550.055.234	1.156.855.178
Chi phí đồ dùng văn phòng	552.938.373	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.042.683.218	1.916.314.332
Thuế, phí và lệ phí	430.199.249	-
Chi phí dự phòng	301.266.068	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.597.875.202	4.257.254.385
Chi phí bằng tiền khác	<u>8.394.556.352</u>	<u>6.113.086.201</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>39.796.271.308</u></b>	<b><u>33.654.664.757</u></b>

**6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	71.099.065.331	61.745.136.832
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	211.990.099	6.574.831.393
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	<u>(5.451.576.245)</u>	<u>(5.166.397.642)</u>
Thu nhập chịu thuế	65.859.479.185	63.153.570.583
Thu nhập được miễn thuế	<u>-</u>	<u>(681.281.236)</u>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	65.859.479.185	62.472.289.347
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	25%
Điều chỉnh thuế những năm trước	<u>23.309.572</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm</b>	<b><u>14.512.394.992</u></b>	<b><u>15.618.072.337</u></b>

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

**6.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	67.262.095.899	48.130.312.861
Chi phí nhân công	50.662.564.276	42.434.240.377
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.819.820.578	11.635.485.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.303.639.836	63.576.408.144
Chi phí bằng tiền khác	<u>72.830.087.547</u>	<u>97.068.545.819</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>266.878.208.136</u></b>	<b><u>262.844.993.006</u></b>

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh 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

(Phần tiếp theo trang 35)



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: triệu đồng

	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		Loại trừ	Tổng cộng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước		Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu hợp nhất</b>											
Từ khách hàng bên ngoài	52.992	46.886	131.302	123.622	78.014	56.269	33.280	11.289		295.588	238.066
Giữa các bộ phận	1.396	-	-	-	3.782	-	48	-	(5.226)	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.388</b>	<b>46.886</b>	<b>131.302</b>	<b>123.622</b>	<b>81.796</b>	<b>56.269</b>	<b>33.328</b>	<b>11.289</b>	<b>(5.226)</b>	<b>295.588</b>	<b>238.066</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>											
Kết quả của bộ phận	36.352	28.256	60.997	60.021	2.029	6.480	637	3.087		100.016	97.844
Chi phí không phân bổ										42.886	35.842
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh										57.129	62.002
Thu nhập tài chính										16.504	9.465
Chi phí tài chính										224	5.523
Thu nhập khác										395	3.189
Chi phí khác										2.595	4.357
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết										(111)	(3.031)
Lợi nhuận trước thuế										71.099	61.745
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành										14.512	15.618
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại										-	799
<b>Lợi nhuận hợp nhất sau thuế</b>										<b>56.587</b>	<b>45.328</b>

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

	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		Tổng cộng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua sắm tài sản	1.228	13.945	-	1.757	-	-	114.383	1.131	115.611	16.832
Chi phí khấu hao	3.349	10.514	7.823	920	398	456	3.250	2.633	14.820	14.523

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

(Phần tiếp theo ở trang 37)





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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

## 8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty mẹ  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
2. Công ty TNHH Phúc Hiếu	
3. Công ty TNHH Berjaya D2D	Công ty liên kết
4. Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
5. Các công ty con, liên kết của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp	Công ty cùng tập đoàn

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư công nợ phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán - Xem thêm mục 5.13		
<i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>	928.518.620	-
Phải trả khác - Xem thêm mục 5.17		
<i>Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp</i>	6.174.000.000	6.174.000.000

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa, dịch vụ		
<i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>	38.357.639.091	30.506.294.607

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	543.330.000	246.236.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	3.395.292.433	2.659.981.409
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>3.938.622.433</u></b>	<b><u>2.906.217.409</u></b>

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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

## 9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

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

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

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Tập đoàn áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.16.

- Các loại công cụ tài chính

	VND	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	31/12/2014	01/01/2014
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	266.377.649.199	239.088.756.068
Phải thu khách hàng và phải thu khác	64.268.182.862	111.998.767.421
Đầu tư ngắn hạn	5.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	68.278.309.000	68.278.309.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>403.924.141.061</u></b>	<b><u>419.365.832.489</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	5.751.872.337	6.639.419.211
Phải trả người bán và phải trả khác	16.481.675.687	47.414.568.134
Chi phí phải trả	57.680.739.827	60.099.841.333
Công nợ tài chính khác	5.210.891.702	1.770.831.702
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>85.125.179.553</u></b>	<b><u>115.924.660.380</u></b>

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



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

## ▪ Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

## ▪ Rủi ro thị trường

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

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

### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Tập đoàn chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Tập đoàn quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

### *Quản lý rủi ro về giá*

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

## ▪ Rủi ro tín dụng

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

## ▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Tập đoàn phải trả.

	VND		
31/12/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	5.751.872.337	-	5.751.872.337
Phải trả người bán và phải trả khác	16.481.675.687	-	16.481.675.687
Chi phí phải trả	57.680.739.827	-	57.680.739.827
Công nợ tài chính khác	5.210.891.702	-	5.210.891.702



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

Địa chỉ: H22, Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN/HN

01/01/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	6.639.419.211	-	6.639.419.211
Phải trả người bán và phải trả khác	47.414.568.134	-	47.414.568.134
Chi phí phải trả	60.099.841.333	-	60.099.841.333
Công nợ tài chính khác	1.770.831.702	-	1.770.831.702

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

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

VND

31/12/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	64.268.182.862	-	64.268.182.862
Đầu tư ngắn hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	68.278.309.000	68.278.309.000

01/01/2014	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	111.998.767.421	-	111.998.767.421
Đầu tư dài hạn khác	-	68.278.309.000	68.278.309.000

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

**11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 12 tháng 03 năm 2015.

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





TRẦN THỊ KIM THU

TRƯƠNG LƯU

NGUYỄN XUÂN ĐÌNH