



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 - 2   |
| Báo cáo kiểm toán độc lập  | 3 - 4   |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  |         |
| Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014   | 5 - 8   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br>cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014                       | 9       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br>cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014                                 | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính  | 12 - 33 |
| Phụ lục Báo cáo tình hình thực hiện nghĩa vụ với ngân sách<br>cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 34 - 35 |

78  
G T  
HƯ  
FOA  
L  
ô c



**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 đính kèm đã được kiểm toán của Công ty 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.

**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) |



# 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

## 3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 Công ty 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; 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 lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính 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 Công ty 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

## 4. KIỂM TOÁN VIÊN

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

## 5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH





Số: 15.124/BCKT-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**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2015 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 của Công ty 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 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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 đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 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 29/03/2014 đối với việc trình bày số liệu so sánh của doanh thu và giá vốn trên báo cáo tài chính 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**

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Cuối năm               | Đầu năm                |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>712.038.336.796</b> | <b>800.804.529.489</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | (5.1)       | <b>253.279.448.498</b> | <b>229.404.478.319</b> |
| 1. Tiền   | 111        |             | 11.279.448.498         | 24.404.478.319         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 242.000.000.000        | 205.000.000.000        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             |                        |                        |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        |             |                        |                        |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn                | 129        |             |                        |                        |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                      | <b>130</b> | (5.2)       | <b>73.788.175.130</b>  | <b>108.034.766.373</b> |
| 1. Phải thu khách hàng                              | 131        |             | 37.798.406.911         | 67.959.780.015         |
| 2. Trả trước cho người bán                          | 132        |             | 4.098.489.883          | 8.252.125.155          |
| 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        |             | 32.241.905.336         | 32.173.488.203         |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi     | 139        |             | (350.627.000)          | (350.627.000)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | (5.3)       | <b>378.992.848.661</b> | <b>463.071.858.205</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 378.992.848.661        | 463.071.858.205        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             |                        |                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>5.977.864.507</b>   | <b>293.426.592</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | (5.4)       | 4.043.433.103          | 216.098.084            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 1.881.231.404          |                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 154        |             |                        |                        |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        |             | 53.200.000             | 77.328.508             |

(Phần tiếp theo ở trang 06)



**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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Cuối năm                 | Đầu năm                  |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>324.925.485.669</b>   | <b>231.008.028.948</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>50.401.506.656</b>    | <b>7.646.990.914</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | (5.5)       | 6.762.306.019            | 7.534.868.413            |
| + Nguyên giá                                  | 222        |             | 13.346.452.518           | 13.346.452.518           |
| + Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (6.584.146.499)          | (5.811.584.105)          |
| 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        | (5.6)       | 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        | (5.7)       | 43.507.049.476           |                          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | (5.8)       | <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> | (5.9)       | <b>176.337.384.370</b>   | <b>185.077.643.158</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |             | 52.448.379.668           | 52.448.379.668           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252        |             | 83.676.726.251           | 83.676.726.251           |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                        | 258        |             | 68.278.309.000           | 68.278.309.000           |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259        |             | (28.066.030.549)         | (19.325.771.761)         |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>6.588.257.781</b>     | <b>7.788.038.227</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | (5.10)      | 6.588.257.781            | 7.788.038.227            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262        |             |                          |                          |
| 3. Tài sản dài hạn khác                       | 268        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b> |             | <b>1.036.963.822.465</b> | <b>1.031.812.558.437</b> |

(Phần tiếp theo ở trang 07)



**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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Cuối năm                 | Đầu năm                  |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>689.272.764.879</b>   | <b>701.768.491.047</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>256.657.519.898</b>   | <b>377.234.545.501</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        |             |                          |                          |
| 2. Phải trả người bán                               | 312        | (5.11)      | 3.063.050.481            | 8.213.412.653            |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        | (5.11)      | 151.634.674.387          | 248.751.457.656          |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | (5.12)      | 4.522.665.093            | 24.308.689.001           |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             | 1.000.000.000            | 2.564.096.603            |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | (5.13)      | 56.356.267.100           | 60.099.841.333           |
| 7. Phải trả nội bộ                                  | 317        |             |                          |                          |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |             |                          |                          |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác       | 319        | (5.14)      | 33.104.448.699           | 26.614.334.818           |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |             |                          |                          |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        | (5.15)      | 6.976.414.138            | 6.682.713.437            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>432.615.244.981</b>   | <b>324.533.945.546</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        |             |                          |                          |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |             |                          |                          |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             |                          |                          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        | (5.16)      | 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>347.691.057.586</b>   | <b>330.044.067.390</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | (5.17.1)    | <b>347.691.057.586</b>   | <b>330.044.067.390</b>   |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |             | 107.000.000.000          | 107.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | 69.279.269.740           | 69.279.269.740           |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 413        |             |                          |                          |
| 4. Cổ phiếu 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        |             | 116.786.099.079          | 108.985.903.079          |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        |             | 10.700.000.000           | 10.700.000.000           |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             | 13.880.259.926           | 11.280.194.926           |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 420        | (5.17.4)    | 31.453.098.841           | 24.206.369.645           |
| 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>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |             | <b>1.036.963.822.465</b> | <b>1.031.812.558.437</b> |



# 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

Mẫu số B 01 - DN

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

| CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cuối năm | 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 các loại  |             |          |         |
| 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**

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

Mẫu số B 02 - DN

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

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    |             | 190.242.982.667 | 162.326.385.849 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | 192.161.560     | 9.108.750       |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | (6.1)       | 190.050.821.107 | 162.317.277.099 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | (6.2)       | 103.177.104.917 | 76.365.829.349  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 86.873.716.190  | 85.951.447.750  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | (6.3)       | 17.424.883.479  | 8.384.622.543   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | (6.4)       | 8.740.258.788   | 8.536.440.889   |
| <i>trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |             |                 |                 |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    |             |                 |                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    | (6.5)       | 29.739.962.217  | 24.596.637.305  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 65.818.378.664  | 61.202.992.099  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 8.091.728       | 642.654.212     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 35.000.000      | 2.285.288.696   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (26.908.272)    | (1.642.634.484) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 65.791.470.392  | 59.560.357.615  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | (6.6)       | 13.790.166.029  | 14.729.339.095  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             |                 |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 52.001.304.363  | 44.831.018.520  |

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRƯƠNG LƯU



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH



**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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(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 KINH DOANH</b>                                |           |             |                         |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |             | 65.791.470.392          | 59.560.357.615         |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |             |                         |                        |
| Khấu hao tài sản cố định   | 02        |             | 11.701.406.276          | 8.828.999.162          |
| Các khoản dự phòng   | 03        |             | 8.740.258.788           | 4.491.769.939          |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                | 04        |             |                         |                        |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (17.424.883.479)        | (8.023.816.635)        |
| Chi phí lãi vay  | 06        |             |                         |                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động           | 08        |             | <b>68.808.251.977</b>   | <b>64.857.310.081</b>  |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | 32.759.038.347          | (6.451.432.385)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | 84.079.009.544          | (86.570.613.632)       |
| Tăng, giảm các khoản phải trả<br>(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11        |             | (16.551.419.976)        | 250.527.618.905        |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (2.627.554.573)         | (7.781.695.209)        |
| Tiền lãi vay đã trả  | 13        |             |                         |                        |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 14        |             | (13.403.976.422)        | (16.895.762.248)       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 15        |             | 4.952.135.833           | 23.625.000             |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 16        |             | (9.695.229.299)         | (9.037.715.383)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                             | <b>20</b> |             | <b>148.320.255.431</b>  | <b>188.671.335.129</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        |             | (115.558.902.231)       | (3.491.136.707)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác             | 22        |             |                         | 255.453.636            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                          | 23        |             |                         |                        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                  | 24        |             |                         |                        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       | 25        |             |                         | (15.000.000.000)       |
| 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        |             | 17.055.333.479          | 8.395.476.617          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                 | <b>30</b> |             | <b>(98.503.568.752)</b> | <b>(9.840.206.454)</b> |

*(Phần tiếp theo ở trang 11)*

**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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(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        |             |                         |                         |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        |             |                         |                         |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35        |             |                         |                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | (25.941.716.500)        | (25.972.038.950)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>(25.941.716.500)</b> | <b>(25.972.038.950)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>   | <b>50</b> |             | <b>23.874.970.179</b>   | <b>152.859.089.725</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> |             | <b>229.404.478.319</b>  | <b>76.545.388.594</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>253.279.448.498</b>  | <b>229.404.478.319</b>  |

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRƯƠNG LƯU



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 kèm theo*

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

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 88 (31/12/2013: 88 nhân viên).

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- 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.



# 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

Mẫu số B 09 - DN

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

### 2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### 3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

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

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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.

#### **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.

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, 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 khoản 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 hữu hình 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          | 25 năm    |
| + Máy móc, thiết bị               | 4 - 6 năm |
| + Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 6 - 8 năm |
| + Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 4 - 5 năm |
| + Tài sản cố định khác            | 10 năm    |



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### 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 được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất bao gồm 918m<sup>2</sup> và 144m<sup>2</sup> bổ sung tại H22 Đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất 918m<sup>2</sup> được tính khấu hao 6 năm và quyền sử dụng đất 144m<sup>2</sup> bổ sung được tính khấu hao 22 năm.

### 4.8. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

### 4.9. 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 |

### 4.10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.



- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính 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, Công ty 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*

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn 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, Công ty phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty 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.

#### **4.11. Chi phí phải trả**

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

#### **4.12. Nguồn vốn chủ sở hữu**

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

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

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.

#### **4.13. 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### 4.14. 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 (22%).

- *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

|   |     |
|---|-----|
| + Kinh doanh bất động sản                   | 10% |
| + Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN | 10% |
| + Cho thuê sạp, Ki-ốt                       | 10% |
| + Một số dịch vụ khác                       | 5%  |

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 4.15. 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, 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.

### 4.16. 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.

### 4.17. Số liệu so sánh

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



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

|                            | VND                           |                               |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                            | Cuối năm                      | Đầu năm                       |
| Tiền mặt                   | 36.521.676                    | 57.060.412                    |
| Tiền gửi ngân hàng         | 11.242.926.822                | 24.347.417.907                |
| Các khoản tương đương tiền | <u>242.000.000.000</u>        | <u>205.000.000.000</u>        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b><u>253.279.448.498</u></b> | <b><u>229.404.478.319</u></b> |

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

#### 5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

|   | VND                          |                               |
|---|------------------------------|-------------------------------|
|   | Cuối năm                     | Đầu năm                       |
| Phải thu khách hàng                         | 37.798.406.911               | 67.959.780.015                |
| Trả trước cho người bán                     | 4.098.489.883                | 8.252.125.155                 |
| Các khoản phải thu khác                     | <u>32.241.905.336</u>        | <u>32.173.488.203</u>         |
| <b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>     | <b>74.138.802.130</b>        | <b>108.385.393.373</b>        |
| Dự phòng phải thu khó đòi                   | <u>(350.627.000)</u>         | <u>(350.627.000)</u>          |
| <b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b> | <b><u>73.788.175.130</u></b> | <b><u>108.034.766.373</u></b> |

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

|   | VND                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Cuối năm                     | Đầu năm                      |
| Khách hàng thuê đất và cơ sở hạ tầng                | 16.532.735.411               | 16.196.046.714               |
| Khách hàng mua nhà và nhận chuyển quyền sử dụng đất | 21.121.275.500               | 51.388.455.500               |
| Khách hàng khác                                     | <u>144.396.000</u>           | <u>375.277.801</u>           |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>37.798.406.911</u></b> | <b><u>67.959.780.015</u></b> |

Trong đó, khoản phải thu khách hàng là các bên liên quan với số tiền 8.685.939.179 đồng - xem thêm mục 7.

Trả trước cho người bán là các khoản công ty ứng trước tiền về cung cấp dịch vụ.



**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

Mẫu số B 09 - DN

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 | 497.988.814                  | 1.439.240.680                |
| Tạm ứng tiền hỗ trợ di dời, đền bù giải tỏa                                     | 21.113.421.395               | 19.317.508.395               |
| Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần   | 2.669.900.000                | 3.857.400.000                |
| Lãi dự thu  | 7.255.392.844                | 6.885.842.844                |
| Cổ tức phải thu   | 305.654.848                  | 305.654.848                  |
| Khác  | 399.547.435                  | 367.841.436                  |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>32.241.905.336</u></b> | <b><u>32.173.488.203</u></b> |

Trong đó, khoản phải thu khác các bên liên quan là 6.226.773.400 đồng - xem thêm mục 7.

**5.3. Hàng tồn kho**

|                                       | VND                           |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | Cuối năm                      | Đầu năm                       |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang  | 341.922.689.064               | 454.494.780.931               |
| Thành phẩm                            | 37.070.159.597                | 8.577.077.274                 |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>      | <b><u>378.992.848.661</u></b> | <b><u>463.071.858.205</u></b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho        | -                             | -                             |
| <b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b> | <b><u>378.992.848.661</u></b> | <b><u>463.071.858.205</u></b> |

**5.4. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                            | VND                         |                           |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                            | Cuối năm                    | Đầu năm                   |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 28.728.728                  | 119.938.709               |
| Chi phí chờ kết chuyển     | 4.014.704.375               | 96.159.375                |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b><u>4.043.433.103</u></b> | <b><u>216.098.084</u></b> |



**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

Mẫu số B 09 - DN

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

| Khoản mục                     |                        |                    |                      |                           |                      | VND                   |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị   | Phương tiện vận tải  | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng             |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                    |                      |                           |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 7.950.492.809          | 205.647.430        | 4.925.231.908        | 227.080.371               | 38.000.000           | 13.346.452.518        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>7.950.492.809</b>   | <b>205.647.430</b> | <b>4.925.231.908</b> | <b>227.080.371</b>        | <b>38.000.000</b>    | <b>13.346.452.518</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                    |                      |                           |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 2.393.311.113          | 205.647.430        | 3.014.088.516        | 179.537.026               | 19.000.020           | 5.811.584.105         |
| Khấu hao trong năm            | 338.980.908            | -                  | 410.603.982          | 19.177.500                | 3.800.004            | 772.562.394           |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>2.732.292.021</b>   | <b>205.647.430</b> | <b>3.424.692.498</b> | <b>198.714.526</b>        | <b>22.800.024</b>    | <b>6.584.146.499</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                    |                      |                           |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 5.557.181.696          | -                  | 1.911.143.392        | 47.543.345                | 18.999.980           | 7.534.868.413         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>5.218.200.788</b>   | <b>-</b>           | <b>1.500.539.410</b> | <b>28.365.845</b>         | <b>15.199.976</b>    | <b>6.762.306.019</b>  |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.975.831.528 đồng.

**5.6. 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>1.170.958.230</b> | <b>30.000.000</b> | <b>1.200.958.230</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>1.065.807.069</b> | <b>3.000.000</b>  | <b>1.068.807.069</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                   |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 112.122.501          | -                 | 112.122.501          |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>105.151.161</b>   | <b>27.000.000</b> | <b>132.151.161</b>   |

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.015.264.854 đồng.

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

Là chi phí xây dựng dự án chợ Long Thành.



**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

Mẫu số B 09 - DN

**5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

VND

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất     | 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**

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

Mẫu số B 09 - DN

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

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Cuối năm                      | Đầu năm                       |
| Đầu tư vào công ty con                                 | 52.448.379.668                | 52.448.379.668                |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                | 83.676.726.251                | 83.676.726.251                |
| Đầu tư dài hạn khác                                    | <u>68.278.309.000</u>         | <u>68.278.309.000</u>         |
| <b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>204.403.414.919</b>        | <b>204.403.414.919</b>        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn             | <u>(28.066.030.549)</u>       | <u>(19.325.771.761)</u>       |
| <b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>      | <b><u>176.337.384.370</u></b> | <b><u>185.077.643.158</u></b> |

Đầu tư vào Công ty con được chi tiết như sau:

|   | VND       |                              |           |                              |
|---|-----------|------------------------------|-----------|------------------------------|
|   | Cuối năm  |                              | Đầu năm   |                              |
|   | Số lượng  | Giá trị                      | Số lượng  | Giá trị                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai        | 1.032.750 | 7.448.379.668                | 1.032.750 | 7.448.379.668                |
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 | 7.200.000 | <u>45.000.000.000</u>        | 7.200.000 | <u>45.000.000.000</u>        |
| <b>Cộng</b>                                   |           | <b><u>52.448.379.668</u></b> |           | <b><u>52.448.379.668</u></b> |

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

|                          | VND           |                 |
|--------------------------|---------------|-----------------|
|                          | Tỷ lệ vốn góp | Giá trị vốn góp |
| Công ty TNHH Berjaya D2D | 25,00%        | 83.676.726.251  |

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> |



## 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

Mẫu số B 09 - DN

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

|   | VND                            |                                |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | Cuối năm                       | Đầu năm                        |
| Công ty TNHH Berjaya D2D                      | (7.020.281.310)                | (6.851.606.685)                |
| Công ty cổ phần cấu kiện bê tông Nhơn Trạch 2 | <u>(21.045.749.239)</u>        | <u>(12.474.165.076)</u>        |
| <b>Tổng cộng</b>                              | <b><u>(28.066.030.549)</u></b> | <b><u>(19.325.771.761)</u></b> |

### 5.10. Chi phí trả trước dài hạn

|                            | VND                         |                             |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                            | Cuối năm                    | Đầu năm                     |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.066.029.514               | 325.035.862                 |
| Chi phí chờ kết chuyển     | <u>5.522.228.267</u>        | <u>7.463.002.365</u>        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b><u>6.588.257.781</u></b> | <b><u>7.788.038.227</u></b> |

### 5.11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

|                          | VND                           |                               |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                          | Cuối năm                      | Đầu năm                       |
| Phải trả người bán       | 3.063.050.481                 | 8.213.412.653                 |
| Người mua trả tiền trước | <u>151.634.674.387</u>        | <u>248.751.457.656</u>        |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b><u>154.697.724.868</u></b> | <b><u>256.964.870.309</u></b> |

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Trong đó, khoản phải trả các bên liên quan là 1.432.900.105 đồng - xem thêm mục 7.

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 | <u>112.066.000.023</u>        | <u>219.112.719.659</u>        |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>151.634.674.387</u></b> | <b><u>248.751.457.656</u></b> |



**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

Mẫu số B 09 - DN

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

|                            | VND                  |                       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                            | Cuối năm             | Đầu năm               |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                    | 20.300.291.691        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.303.724.081        | 3.917.534.474         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 218.941.012          | 90.862.836            |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>4.522.665.093</b> | <b>24.308.689.001</b> |

**5.13. Chi phí phải trả**

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Cuối năm              | Đầu năm               |
| Phải trả về việc làm cơ sở hạ tầng đất góp vốn liên doanh | 48.364.811.000        | 48.364.811.000        |
| Phải trả chi phí trích trước cho khu dân cư đường 5       | 7.423.656.100         | 10.665.668.828        |
| Khác  | 567.800.000           | 1.069.361.505         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>56.356.267.100</b> | <b>60.099.841.333</b> |

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

|                                   | VND                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | Cuối năm              | Đầu năm               |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn     | 5.210.891.702         | 1.770.831.702         |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 12.722.477.794        | 9.834.028.653         |
| Cổ tức phải trả                   | 12.296.870.050        | 11.601.126.550        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 2.874.209.153         | 3.408.347.913         |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>33.104.448.699</b> | <b>26.614.334.818</b> |

Trong đó, khoản phải trả khác các bên liên quan là 6.174.000.000 đồng - xem thêm mục 7.

**5.15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                       | VND                  |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                       | Năm nay              | Năm trước            |
| Số dư đầu năm         | 6.682.713.437        | 8.523.840.857        |
| Trích lập trong năm   | 8.300.195.000        | 7.172.962.963        |
| Tặng khác             | 86.595.000           | 23.625.000           |
| Sử dụng trong năm     | (8.093.089.299)      | (9.037.715.383)      |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>6.976.414.138</b> | <b>6.682.713.437</b> |

**5.16. 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.



**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

Mẫu số B 09 - DN

**5.17. Vốn chủ sở hữu****5.17.1. 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)        | 102.261.250.301        | 10.700.000.000         | 9.038.644.000                 | 22.151.977.792           | 319.023.471.833        |
| Lợi nhuận trong năm trước | -                         | -                     | -                      | -                      | -                      | -                             | 44.831.018.520           | 44.831.018.520         |
| Trích quỹ trong năm trước | -                         | -                     | -                      | 6.724.652.778          | -                      | 2.241.550.926                 | (16.139.166.667)         | (7.172.962.963)        |
| Phân phối lợi nhuận       | -                         | -                     | -                      | -                      | -                      | -                             | (26.637.460.000)         | (26.637.460.000)       |
| <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>108.985.903.079</b> | <b>10.700.000.000</b>  | <b>11.280.194.926</b>         | <b>24.206.369.645</b>    | <b>330.044.067.390</b> |
| Lợi nhuận trong năm nay   | -                         | -                     | -                      | -                      | -                      | -                             | 52.001.304.363           | 52.001.304.363         |
| Chia cổ tức               | -                         | -                     | -                      | -                      | -                      | -                             | (26.637.460.000)         | (26.637.460.000)       |
| Phân phối quỹ             | -                         | -                     | -                      | 7.800.196.000          | -                      | 2.600.065.000                 | (18.700.456.000)         | (8.300.195.000)        |
| Tặng khác                 | -                         | -                     | -                      | -                      | -                      | -                             | 583.340.833              | 583.340.833            |
| <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>116.786.099.079</b> | <b>10.700.000.000</b>  | <b>13.880.259.926</b>         | <b>31.453.098.841</b>    | <b>347.691.057.586</b> |

**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

Mẫu số B 09 - DN

**5.17.2. 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> |

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, các cổ đông Công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

**5.17.3. 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 công chúng      | 10.700.000 | 10.700.000 |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại              | 45.016     | 45.016     |
| ▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành             | 10.654.984 | 10.654.984 |
| ▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần. |            |            |

**5.17.4. Phân phối lợi nhuận**

|  | VND                   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Năm nay               | Năm trước             |
| Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm         | 24.206.369.645        | 22.151.977.792        |
| Lợi nhuận sau thuế trong năm             | 52.001.304.363        | 44.831.018.520        |
| Tăng khác                                | 583.340.833           | -                     |
| Trích lập Quỹ đầu tư phát triển          | (7.800.196.000)       | (6.724.652.778)       |
| Trích lập Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu  | (2.600.065.000)       | (2.241.550.926)       |
| Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi      | (8.300.195.000)       | (7.172.962.963)       |
| Chia cổ tức                              | (26.637.460.000)      | (26.637.460.000)      |
| <b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b> | <b>31.453.098.841</b> | <b>24.206.369.645</b> |



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

#### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                     |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản  | 127.064.106.220               | 113.881.519.524               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 54.580.127.347                | 48.444.866.325                |
| Doanh thu cho thuê Ki-ốt, sạp chợ Long Thành                             | 8.598.749.100                 | -                             |
| Giảm giá hàng bán  | <u>(192.161.560)</u>          | <u>(9.108.750)</u>            |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b><u>190.050.821.107</u></b> | <b><u>162.317.277.099</u></b> |

Trong đó, doanh thu các bên liên quan là 1.395.553.541 đồng - xem thêm mục 7.

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

|  | VND                           |                              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                    |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản  | 74.087.849.090                | 57.736.023.947               |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp | 18.083.695.114                | 18.629.805.402               |
| Giá vốn hoạt động cho thuê chợ   | <u>11.005.560.713</u>         | <u>-</u>                     |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b><u>103.177.104.917</u></b> | <b><u>76.365.829.349</u></b> |

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

|                                      | VND                          |                             |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                      | Năm nay                      | Năm trước                   |
| Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay | 14.224.985.947               | 7.703.341.307               |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia          | <u>3.199.897.532</u>         | <u>681.281.236</u>          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b><u>17.424.883.479</u></b> | <b><u>8.384.622.543</u></b> |

#### 6.4. Chi phí tài chính

Là khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trích lập trong năm.

**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

Mẫu số B 09 - DN

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | VND                          |                              |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                  | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 14.363.752.146               | 15.458.186.420               |
| Chi phí nguyên vật liệu          | 550.055.234                  | 603.598.960                  |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 552.938.373                  | 487.439.224                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 843.969.942                  | 861.997.797                  |
| Thuế, phí và lệ phí              | 427.199.249                  | 177.881.513                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 7.436.329.655                | 3.987.624.373                |
| Chi phí quản lý khác             | 5.565.717.618                | 3.019.909.018                |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b><u>29.739.962.217</u></b> | <b><u>24.596.637.305</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      | 65.791.470.392               | 59.560.357.615               |
| Cộng các khoản điều chỉnh tăng              | 91.000.000                   | 38.280.000                   |
| Trừ cổ tức và lợi nhuận được chia           | <u>(3.199.897.532)</u>       | <u>(681.281.236)</u>         |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh  | 62.682.572.860               | 58.917.356.379               |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành               | <u>22%</u>                   | <u>25%</u>                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm</b> | <b><u>13.790.166.029</u></b> | <b><u>14.729.339.095</u></b> |

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như chi phí phạt vi phạm hành chính,...

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

|                                  | VND                           |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                  | Năm nay                       | Năm trước                     |
| Chi phí nguyên vật liệu          | 550.055.234                   | 1.156.855.178                 |
| Chi phí nhân công                | 16.449.680.597                | 15.924.747.142                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.701.406.276                | 8.828.999.162                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 62.642.551.459                | 67.247.488.993                |
| Chi phí bằng tiền khác           | <u>67.253.364.861</u>         | <u>92.531.757.938</u>         |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b><u>158.597.058.427</u></b> | <b><u>185.689.848.413</u></b> |



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### 7. 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 Công ty:

| <u>Các bên liên quan</u>   | <u>Mối quan hệ</u>   |
|--|--|
| 1. Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp                               | Công ty mẹ   |
| 2. Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai                                | Công ty con  |
| 3. Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2                         | Công ty con  |
| 4. Công ty TNHH Berjaya D2D  | Công ty liên doanh   |
| 5. Công ty TNHH Phúc Hiếu  | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty này |
| 6. Các công ty con, liên kết của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp | Công ty cùng tập đoàn  |
| 7. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc                     | Nhân sự quản lý chủ chốt   |

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

|  | VND                         |                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | Cuối năm                    | Đầu năm                     |
| Phải thu khách hàng - Xem thêm mục 5.2               |                             |                             |
| <i>Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2</i> | 8.685.939.179               | 7.160.125.143               |
| Phải thu khác - Xem thêm mục 5.2                     |                             |                             |
| <i>Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2</i> | 6.226.773.400               | 6.226.773.400               |
| Phải trả người bán - Xem thêm mục 5.11               |                             |                             |
| <i>Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2</i> | 65.795.985                  | 79.633.380                  |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai</i>        | 438.585.500                 | 1.908.325.500               |
| <i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>                        | 928.518.620                 | -                           |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.432.900.105</u></b> | <b><u>1.987.958.880</u></b> |
| Phải trả khác - Xem thêm mục 5.14                    |                             |                             |
| <i>Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp</i>       | 6.174.000.000               | 6.174.000.000               |

## 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

Mẫu số B 09 - DN

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

|   | VND                   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Năm nay               | Năm trước             |
| Doanh thu cho thuê đất, hạ tầng Khu công nghiệp và nhà máy xử lý nước thải - xem thêm mục 6.1 |                       |                       |
| <i>Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2</i>  | 1.395.553.541         | 1.559.263.145         |
| Mua hàng hóa, dịch vụ   |                       |                       |
| <i>Công ty TNHH Phúc Hiếu</i>   | 38.357.639.091        | 30.506.294.607        |
| <i>Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2</i>  | 47.924.850            | 1.712.545.770         |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai</i>   | 3.782.490.909         | 3.744.636.364         |
| <b>Cộng</b>   | <b>42.188.054.850</b> | <b>35.963.476.741</b> |

- 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>3.938.622.433</b> | <b>2.906.217.409</b> |

(Phần tiếp theo ở trang 31)



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### 8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty 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 Công ty 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 Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.15.

- 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   | 253.279.448.498               | 229.404.478.319               |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 48.029.354.603                | 79.008.677.707                |
| Đầu tư dài hạn khác                  | <u>68.278.309.000</u>         | <u>68.278.309.000</u>         |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b><u>369.587.112.101</u></b> | <b><u>376.691.465.026</u></b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                               |                               |
| Phải trả người bán                   | 3.063.050.481                 | 8.213.412.653                 |
| Chi phí phải trả                     | 55.853.467.100                | 59.030.479.828                |
| Công nợ tài chính khác               | <u>5.210.891.702</u>          | <u>1.770.831.702</u>          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b><u>64.127.409.283</u></b>  | <b><u>69.014.724.183</u></b>  |

Công ty 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.

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



## 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

Mẫu số B 09 - DN

### ▪ Rủi ro thị trường

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

Công ty 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 về giá

Công ty 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. Công ty 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 Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty 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 Công ty 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 Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty 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 Công ty phải trả.

|                        | <b>VND</b>     |            |                |
|------------------------|----------------|------------|----------------|
|                        | Dưới 1 năm     | Trên 1 năm | Tổng           |
| 31/12/2014             |                |            |                |
| Phải trả người bán     | 3.063.050.481  | -          | 3.063.050.481  |
| Chi phí phải trả       | 55.853.467.100 | -          | 55.853.467.100 |
| Công nợ tài chính khác | 5.210.891.702  | -          | 5.210.891.702  |
| 01/01/2014             |                |            |                |
| Phải trả người bán     | 8.213.412.653  | -          | 8.213.412.653  |
| Chi phí phải trả       | 59.030.479.828 | -          | 59.030.479.828 |
| Công nợ tài chính khác | 1.770.831.702  | -          | 1.770.831.702  |

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



## 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

Mẫu số B 09 - DN

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 Công ty 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 | 48.029.354.603 | -              | 48.029.354.603 |
| 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 | 79.008.677.707 | -              | 79.008.677.707 |
| Đầu tư dài hạn khác                  | -              | 68.278.309.000 | 68.278.309.000 |

### 9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 10. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính 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

**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

**PHỤ LỤC****BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NGÂN SÁCH****NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

VND

| SỐ TT    | CHỈ TIÊU                   | Mã số     | Số còn phải nộp năm trước chuyển qua | Số phát sinh phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | Số còn phải nộp chuyển qua năm sau |
|----------|----------------------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| A        | B                          | C         | 1                                    | 2                               | 3                     | 4=(1+2-3)                          |
| <b>I</b> | <b>Thuế</b>                | <b>10</b> | <b>24.308.689.001</b>                | <b>34.726.552.142</b>           | <b>56.393.807.454</b> | <b>2.641.433.689</b>               |
| 1        | Thuế GTGT hàng bán nội địa | 11        | 20.300.291.691                       | 10.345.321.990                  | 32.526.845.085        | (1.881.231.404)                    |
| 2        | Thuế GTGT hàng nhập khẩu   | 12        |                                      |                                 |                       |                                    |
| 3        | Thuế Tiêu thụ đặc biệt     | 13        |                                      |                                 |                       |                                    |
| 4        | Thuế Xuất, nhập khẩu       | 14        |                                      |                                 |                       |                                    |
| 5        | Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 15        | 3.917.534.474                        | 13.043.361.107                  | 12.657.171.500        | 4.303.724.081                      |
| 6        | Thuế Tài nguyên            | 16        |                                      |                                 |                       |                                    |
| 7        | Thuế Nhà đất               | 17        | -                                    | 6.600.022.258                   | 6.600.022.258         | -                                  |
| 8        | Tiền thuê đất              | 18        | -                                    | 3.638.829.501                   | 3.638.829.501         | -                                  |



**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

| SỐ TT     | CHỈ TIÊU                       | Mã số     | Số còn phải nộp năm trước chuyển qua | Số phát sinh phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | Số còn phải nộp chuyển qua năm sau |
|-----------|--------------------------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 9         | Các khoản thuế khác            | 19        | 90.862.836                           | 1.099.017.286                   | 970.939.110           | 218.941.012                        |
|           | <i>Thuế môn bài</i>            |           | -                                    | 3.000.000                       | 3.000.000             | -                                  |
|           | <i>Thuế thu nhập cá nhân</i>   |           | 90.862.836                           | 1.096.017.286                   | 967.939.110           | 218.941.012                        |
|           | <i>Các loại thuế khác</i>      |           |                                      |                                 |                       |                                    |
| <b>II</b> | <b>Các khoản phải nộp khác</b> | <b>30</b> | <b>-</b>                             | <b>739.250.413</b>              | <b>739.250.413</b>    | <b>-</b>                           |
| 1         | Các khoản phụ thu              | 31        |                                      |                                 |                       |                                    |
| 2         | Các khoản phí, lệ phí          | 32        | -                                    | 739.250.413                     | 739.250.413           | -                                  |
| 3         | Các khoản khác                 | 33        |                                      |                                 |                       |                                    |
| 4         | Thu điều tiết                  |           |                                      |                                 |                       |                                    |
| 5         | Các khoản nộp phạt             |           |                                      |                                 |                       |                                    |
| 6         | Nộp khác                       |           |                                      |                                 |                       |                                    |
|           | <b>TỔNG CỘNG (40=10+30)</b>    | <b>40</b> | <b>24.308.689.001</b>                | <b>35.465.802.555</b>           | <b>57.133.057.867</b> | <b>2.641.433.689</b>               |

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ KIM THU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRƯƠNG LƯU

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN ĐÌNH